



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Санкт-Петербургу

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124  
тел. (812) 577-18-00, тел./факс (812) 577-15-65  
e-mail: fgu78@u78.rosreestr.ru; www.fkprf.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров  
Санкт-Петербурга

(по списку)

20 ИЮН 2016 № 21сс/036013  
На № 941 от 20.06.2016г.

Уважаемые коллеги!

В целях снижения количества принимаемых решений об отказе и приостановлении государственного кадастрового учета, а также решений об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию филиал ФГБУ «ФКП Росрестра» по Санкт-Петербургу направляет вам рекомендации по определению площади помещений и просит довести их до сведения членов саморегулируемых организаций.

Приложение: файл в формате «\*.doc»

Директор филиала

Д.Н. Бондарев

Серебряков А.В.  
(812) 577 1998

## Рекомендации для кадастровых инженеров

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу совместно со Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга доводит до сведения кадастровых инженеров

Частью 1 статьи 55 Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Согласно ч. 3 ст. 55 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходим, в том числе, технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее – Закон о кадастре).

В соответствии с ч 10 и 10.1 ст. 55 ГрК РФ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом о кадастре.

Кроме того, частью 11 ст. 55 ГрК РФ установлено, что в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Состав сведений государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) установлен статьей 7 Закона о кадастре, в том числе, к уникальным характеристикам

объекта недвижимости относится площадь, определенная с учетом, установленных в соответствии с Законом о кадастре, требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

При подготовке технических планов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и для ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, а также, во избежание наличия разночтений в документах, представляемых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию, при подготовке справок по данным обмерных работ о технико-экономических показателях объекта (далее – справка ТЭП), определение площади объекта следует осуществлять с учетом требований, установленных в соответствии с Законом о кадастре.

Требования к определению площади здания, помещения утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 531 "Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения" (далее - Требования).

В соответствии с п. 1 Требований площадь и общая площадь здания, помещения определяются как площадь простейшей геометрической фигуры (прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник и т.п.) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

Исходя из п. 4 Требований площадь здания определяется как сумма площадей **всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).**

**Общая площадь здания** включает в себя:

- площади этажей в пределах внутренних поверхностей наружных стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола (т.е. балконы, террасы, неостекленные лоджии в общую площадь здания не включаются), при этом площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола.

- площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей,

- площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 квадратных метров следует включать в площадь здания в пределах только одного этажа.

В техническом плане, а также справке ТЭП объекта указанные сведения представляются в разделе «Общая площадь».

Также следует отметить, что согласно п. 4 Требований в площадь здания отдельно включается также площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.).

Представление указанных сведений возможно в справке ТЭП объекта в отдельном столбце (например, «Кроме того, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами»), а также в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера».

Также следует отметить, что постановка на учет помещений, расположенных в построенном (реконструированном) объекте недвижимости осуществляется также на основании технического плана, подготовленного на основании, в том числе, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, документы, представляемые в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должны содержать сведения о помещениях, расположенных в построенном (реконструированном) здании, а именно, сведения о площади нежилых помещений, встроенных нежилых помещений, технологических помещений, а также общей площади жилых помещений (квартир), определенные с учетом требований Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 531.

Сведения о нежилых помещениях (в том числе, встроенных нежилых помещениях, технологических помещениях), а также их площади, следует указывать в справке ТЭП отдельно.

Частью 11 статьи 41 Закона о кадастре установлено, что технический план многоквартирного дома, в том числе представляемый для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Вместе с тем, в технический план нежилого здания, сведения о помещениях, расположенных в здании, не включаются. Таким образом, возможно включение данных сведений в ТЭП, например, в разделе «Площадь нежилых помещений».

При включении сведений о площадях помещений в справку ТЭП возможно также указание площадей, не входящих в площадь помещения с учетом требований Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 531, в отдельном разделе.