



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

25.04.2019 № Д23и-13990

На № _____ от _____

СРО Ассоциация «Кадастровые
инженеры юга»

info@kades.ru

О рассмотрении обращения
от 13 марта 2019 г. № 2019/исх/О/0107
На вх. от 25 марта 2019 г. № Д23-10699

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение СРО Ассоциации «Кадастровые инженеры юга», сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 8 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступает в силу с 1 января 2017 г. за исключением отдельных положений, далее – Закон № 218-ФЗ) сведения о здании, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания.

Статьей 70 Закона № 218-ФЗ определены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях. Так, согласно части 7 статьи 70 Закона № 218-ФЗ сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Принимая во внимание, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», - сведения о площади указываются в техническом плане здания (объекта индивидуального жилищного строительства) на основании произведенных кадастровым инженером измерений.

В силу положений комментируемых в обращении СРО Ассоциация «Кадастровые инженеры юга» статей 15, 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилой дом рассматривается в качестве объекта жилищных прав, в то время как объектом вещных прав, в частности права собственности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом № 218-ФЗ в рассматриваемой ситуации является здание с назначением «жилое».

В этой связи полагаем возможным отметить, что 26 апреля 2017 г. Департаментом недвижимости проведено совещание с участием представителей Минстроя России, Федеральной налоговой службы, Росстата, Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров», на котором отмечена совместная позиция указанных ведомств об отсутствии противоречий Требованиям № 90 жилищному законодательству Российской Федерации, поскольку в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации и Требованиям № 90 определение площади осуществляется для различных целей.

Кроме того, закрепленный Требованиями № 90 принцип определения площади этажа и площади здания, в том числе жилого, а также помещения соответствует положениям международного стандарта измерений объектов недвижимости IPMS2-Office и IPMS3-Office.

Для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в силу части 13 статьи 24 Законом № 218-ФЗ площадь здания, помещения определяется в соответствии с Требованиями № 90.

На основании изложенного, отмечаем, что площадь жилого здания, в том числе объекта индивидуального жилищного строительства, определяется для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с пунктами 2, 3, 8, 9 Требований № 90.

Заместителя директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин