

Письмо № ОГ-Д23-2930 от 17.03.2017 г. относительно порядка определения площади жилого здания (в том числе объекта индивидуального жилищного строительства) для целей осуществления учетно-регистрационных действий.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и 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.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), например, от 20 января 2017 г. № ОГ-Д23-551, от 30 декабря 2016 г. № ОГ-Д23-15301, от 23 января 2017 г. № ОГ-Д23-543 и другие.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилой дом является жилым помещением. Вместе с тем, согласно части 2 статьи 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Таким образом, исходя из положений ЖК РФ жилой дом как объект жилищных прав может одновременно выступать как в качестве жилого помещения, так и в качестве здания.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункту 1 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ здания и помещения являются разными объектами недвижимости, а также разными объектами государственного кадастрового учета.

В соответствии с приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Приказ № 90) «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» различаются правила определения площади жилого здания (пункты 8 и 9) и правила определения площади жилого помещения (квартира, комната) (пункт 12).

На основании вышеизложенного, площадь жилого дома (в том числе объекта индивидуального жилищного строительства) должна определяться по правилам, предусмотренным пунктами 8 и 9 приложения № 2 к Приказу № 90, а площадь квартиры или комнаты – в соответствии с пунктом 12 указанного приложения.