



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

26.05.2015 № 14-0592015

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

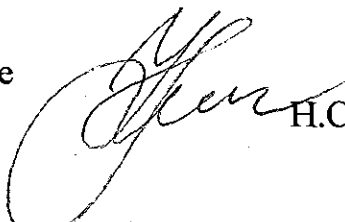
Директору  
ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Уважаемый Александр Васильевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 17.04.2015 № 10-0313-ИШ, сообщает, что Росреестр поддерживает позицию Минэкономразвития России о не включении площади гаража в площадь жилого дома, изложенную в письме Минэкономразвития России от 21.03.2014 № ОГ-Д23-1876, копия которого для сведения и учета в работе была направлена в ФГБУ «ФКП Росреестра» письмом Росреестра от 04.04.2014 № 14-исх/03814-ГЕ/14.

Начальник Управления  
методического обеспечения и анализа в сфере  
регистрации прав и кадастрового учета

  
Н.С. Лещенко

Ю.С. Святенко  
526-77-77 (22-77)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
Вх. №	<u>25309/17А</u>
От	<u>27 МАЙ 2015</u>
Кол-во	<u>1</u> л. Приложение на _____



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,  
Москва, 127006,  
тел. (495) 982-79-00

E-mail: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)  
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/770801001

17.04.2015 № 10-0313-ИШ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О запросе разъяснений

Уважаемая Галина Юрьевна!

В адрес Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – Учреждение) поступило обращение филиала Учреждения по Курской области от 24.07.2014 № 12-5534/2014 (вх. от 24.07.2014 № 28948/ЦА) по вопросу включения площади встроенного/пристроенного гаража в площадь жилого дома.

Согласно пункту 36 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (далее – Требования к подготовке технического плана здания) раздел «Характеристики здания», включающий в себя сведения о площади здания, заполняется в соответствии с документами, указанными в пункте 16 Требований к подготовке технического плана здания.

В соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются в техническом плане на основании

представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод в эксплуатацию здания или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания. Копии указанных документов включаются в состав Приложения.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации (далее – Декларация).

Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 01.03.2015 не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. В проектной документации сведения о площади индивидуального жилого дома могут как включать так и не включать площадь гаража.

В экспликации технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013, сведения о площади индивидуального жилого дома также могут быть указаны с учетом или без учета площади гаража.

Вместе с тем, в отношении индивидуального жилого дома возможно отсутствие проектной документации и технического паспорта, изготовленного до

01.01.2013, в указанном случае технический план может быть подготовлен на основании Декларации.

При подготовке Декларации площадь индивидуального жилого дома определяется в соответствии с требованиями к определению площади зданий, помещений, утвержденными приказом Минэкономразвития от 30.09.2011 № 531 (далее – Требования к определению площади).

В соответствии с пунктом 6 Требований к определению площади, общая площадь жилого помещения, жилого дома состоит из суммы площади всех частей такого помещения, жилого дома, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Помещение гаража Требованиями к определению площади к помещениям вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд не отнесены.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно приказу Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» пристройкой называется часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с

основным зданием. К ним следует относить: пристроенные кухни, жилые пристройки, сени, тамбуры, веранды и т.п.

Все пристройки разделяются на отапливаемые и холодные, общая площадь помещений в отапливаемых пристройках учитывается в составе жилищного фонда.

Признаками единства здания служат:

фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;

при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 21.03.2014 № ОГ-Д23-1876, площадь гаража не включается в площадь жилого здания.

По мнению Учреждения, площадь гаража не включается в общую площадь жилого дома, в связи с тем, что гараж не относится к помещениям вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении/доме.

Учитывая различную практику, сложившуюся в филиалах Учреждения, а также отсутствия указания в Требованиях к определению площади о включении/не включении площади встроенного/пристроенного гаража в площадь жилого дома Учреждение просит высказать позицию Росреестра по указанному вопросу.

И. о. директора



И. Ю. Шурыгин