

**Информационное письмо**  
**«Сведения о площадях при вводе в эксплуатацию**  
**объектов капитального строительства»**

**В связи с возникающими сложностями при определении площадей объекта капитального строительства на этапе представления документов для получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по согласованию с филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Санкт-Петербургу считает необходимым сообщить следующее.**

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 Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации недвижимости).

Пунктом 2 Приказа Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 N 953 (далее – Приказ N953) установлено, что технический план, в том числе представляемый для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, содержит информацию, необходимую для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), для государственного кадастрового учета объекта недвижимости, а также содержит сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Кроме того, ч. 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 Законом о регистрации требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Требования к содержанию технического плана установлены ст. 24 Закона о регистрации недвижимости.

При подготовке технических планов, представляемых для ввода в эксплуатацию объектов недвижимости и осуществления государственного кадастрового учета, а также во избежание наличия разночтений в документах, в т.ч. 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 регистрации недвижимости.

Требования к определению площади здания, помещения утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 N 90 "Требования к определению площади здания, сооружения и помещения" (далее – Приказ N 90), вступившим в силу с 1 января 2017 г.

В соответствии с п. 2 Приказа N 90 площадь здания, сооружения, 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.

При этом необходимо обратить внимание, что при определении площади здания, площадь, занимаемая внутренними стенами, перегородками, учитывается в площади этажа, а соответственно и в площади здания (жилого и нежилого). Письма Минэкономразвития РФ от 23.01.17 № ОГ-Д23-543, от 01.02.17 № ОГ-Д23-1002, от 07.03.17 № Д23и-1186.

Приказом N 90 разграничивается порядок определения площади жилого и нежилого зданий.

#### **Порядок подсчета площади нежилого здания (п. 5 и 6 Приказа N 90).**

В соответствии с п. 5 Приказа N 90 площадь нежилого здания **определяется** как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли.

В площадь нежилого здания **включается**:

- площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания;
- тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы;
- открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий).

В площадь нежилого здания **не включаются**:

- площади подполья для проветривания нежилого здания на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций) при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра;
- наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец;
- наружных открытых лестниц и пандусов,
- в подвальных этажах - пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей, над подвесными потолками (когда для доступа к коммуникациям не требуется предусматривать проход для обслуживающего персонала);
- площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

Так как в соответствии с п. 5 Приказа N 90 площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей, то необходимо обратиться к п. 6 данного Приказа, поскольку он устанавливает правила определения их площади.

Так, площадь этажа нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Площадь мансардного этажа нежилого здания **определяется** в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака, с учетом п. 11 Приказа N 90, который содержит конкретные величины высоты потолка и угла наклона стены.

Если вычисляется площадь нежилого одноэтажного здания, то в нее **включаются** площадь ярусов этажерок и антресолей. А если в многоэтажном нежилом здании, то в площадь **включается** площадь ярусов этажерок и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками ярусов этажерок и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа.

В площадь этажа нежилого здания, сооружения в пределах пожарного отсека **не включаются:**

- наружные ramпы для автомобильного транспорта;
- наружные ramпы для железнодорожного транспорта.

Так как в соответствии с п. 5 Приказа N 90 помимо площади этажей площадь нежилого здания включает площадь эксплуатируемой кровли, то необходимо обратиться к абз. 1 п. 6 Приказа N 90, который устанавливает, что площадь эксплуатируемой кровли нежилого здания **определяется** в пределах внутренних поверхностей ограждений по периметру эксплуатируемой кровли.

Согласно абз. 4 п. 6 Приказа N 90 площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 квадратных метров включаются в площадь нижнего этажа нежилого здания.

Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола.

### **Порядок подсчета площади жилого здания ( п. 8 и 9 Приказа N 90).**

В соответствии с п. 8 Приказа N 90 площадь жилого здания **определяется** как сумма площадей этажей жилого здания.

В площадь жилого здания **включаются:**

- площади ниш высотой 2 метра и более;
- площади арочных проемов шириной 2 метра и более;
- площади пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более.

В площадь жилого здания **не включаются:**

- площади подполья для проветривания жилого здания;
- площади неэксплуатируемого чердака;

- площади технического подполья, технического чердака;
- площади внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой;
- площади тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов;
- площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящуюся в пределах дверного проема.

Согласно абз. 4 п. 8 и абз. 5 п. 9 Приказа N 90 эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас и определяется в пределах внутренних поверхностей ограждений по периметру эксплуатируемой кровли.

Так как в соответствии с п. 8 Приказа N 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания, то необходимо обратиться к п. 9 данного Приказа, поскольку он устанавливает правила определения их площади.

Так, площадь этажа жилого здания **определяется** в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

В площадь этажа **включаются**:

- площади балконов, лоджий, террас и веранд;
- площади лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Необходимо отметить, что согласно абз. 3 п. 9 Приказа N 90 площадь проемов для лифтовых и других шахт включается в площадь нижнего этажа жилого здания.

Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола.

В соответствии с абз. 5 п. 9 Приказа N 90 площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака с учетом п. 13, который содержит конкретные величины высоты потолка и угла наклона стены.

Также следует отметить, что законодательством, действовавшим до 01.01.2017, была предусмотрена возможность включения сведений о помещениях, расположенных в здании, исключительно в случае подготовки технического плана в отношении многоквартирного дома.

В соответствии с приказом Минэкономразвития РФ № 953 с 01.01.2017 технический план здания (многоквартирного дома) в обязательном порядке содержит полученные в том числе по результатам кадастровых работ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета всех расположенных в таком здании (многоквартирном доме) помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений, а также машино-мест.

Учитывая, что форма разрешения на ввод установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19.02.15 № 117/пр, документы, представляемые в Службу для получения разрешения на ввод в эксплуатацию, должны содержать сведения о площади здания и площади помещений, расположенных в

многоквартирном жилом доме, а именно: количество и площадь квартир и нежилых помещений (встроено-пристроенных, технологических, общего имущества, автостоянки) с учетом и за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Для этого рекомендуем необходимые сведения о помещениях многоквартирного жилого дома указывать в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера», а также приобщать справку о ТЭП в состав Приложения к техническому плану в соответствии со ст. 50 Требований к подготовке технического плана.

Для остальных объектов капитального строительства технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении.

Вместе с тем, согласно п. 21 Приказа № 953 технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - уполномоченный орган), в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт).

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, уполномоченный орган изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Однако, на данный момент Приказом Росреестра от 25.06.2015 № П/338 "Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов" не предусмотрена возможность изготовления технического плана нежилого здания или сооружения, содержащего сведения, необходимые для осуществления кадастрового учета помещений и машино-мест, расположенных в нежилых зданиях или сооружениях.

Поскольку на данный момент XML-документ технического плана нежилого здания или сооружения не содержит сведения о помещениях и машино-местах, расположенных в здании или сооружении, возможно включение данных сведений в справку ТЭП, например, в разделе «Площадь нежилых помещений».

Во избежание отрицательного результата оказания государственных услуг Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Санкт-Петербургу обращает внимание на неукоснительное соблюдение Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ, Приказа Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 N 953 и Приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 N 90, а также рекомендует руководствоваться при подготовке документов для получения разрешения на ввод и постановки на государственный кадастровый учет с последующей государственной регистрации прав на объект капитального строительства настоящим информационным письмом.