

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 24 апреля 2017 г. N ОГ-Д23-4790

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 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.

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 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](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) здания и помещения являются разными объектами недвижимости, а также разными объектами государственного кадастрового учета.

Площадь жилого здания для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений [пунктов 2, 3, 8, 9](#) Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. N 90 (далее - Требования N 90), согласно которым площадь, занимаемая перегородками, а также площади балконов, лоджий, террас и веранд учитываются в площади этажа, а соответственно, и в площади жилого здания.

Правила определения площади жилого помещения (квартира, комната) установлены [пунктами 2, 3, 12, 13](#) Требований N 90.

По мнению Департамента недвижимости, учитывая, что [Требования](#) N 90 разработаны и приняты исключительно в целях определения правил подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, вышеуказанные подходы к определению площади жилого дома, квартиры или комнаты не нарушают жилищные права граждан. Определение площади помещений или зданий для иных целей может осуществляться по иным правилам, в частности, следует отметить, что правила определения площади жилых помещений предусматриваются не только нормами жилищного законодательства ([часть 5 статьи 15](#) ЖК РФ), но также и другими нормативными актами, например установленными в соответствии с [частью 1 статьи 5](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При этом для целей реализации положений Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации площади жилого здания, помещения подсчитываются в соответствии с Приложением В Свода правил N 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утвержденного [приказом](#) Минрегиона России от 24 декабря 2010 г. N 778, предусматривающим аналогичные [Требованиям](#) N 90 правила определения площади жилого здания ([В.1](#)), жилого помещения ([В.2](#)).

Кроме того, закрепленный [Требованиями](#) N 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.

Дополнительно отмечаем, 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 [Требований](#) N 90 жилищному законодательству Российской Федерации, поскольку в рамках Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации и [Требований](#) N 90 определение площади осуществляется для различных целей.

Также обращаем внимание, что в силу [статьи 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации положения [Закона](#) N 218-ФЗ, а также принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав после 1 января 2017 г. В этой связи в отношении ранее учтенных зданий положения [Требований](#) N 90 будут применяться в случае подготовки технического плана в целях внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком здании, например, в связи с его реконструкцией и перепланировкой помещений в нем.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
А.И.БУТОВЕЦКИЙ

24.04.2017
