

**Разъяснения по вопросам, касающимся применения приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 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» (далее – Приказ)**

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти	Дополнительный запрос
1.	<p>Площадь этажа жилого здания, нежилого здания, сооружения, определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Нужно ли при подсчете указанной площади вычитать площадь, занятую внутренними перегородками?</p>	<p>Площадь здания определяется с учетом положений пунктов 5, 6, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее - Требования № 90), площадь, занимаемая стенами и перегородками, учитывается в площади этажа.</p> <p>Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания включаются площади арочных проемов шириной 2 метра и более. В частности, такое возможно в случае если такие проемы выполнены в наружных стенах здания.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543 Сайт Минэкономразвития России <a href="http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/">http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/</a></p>	-
2.	<p>Согласно пункту 9 Требований № 90 площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, что предполагает сплошной подсчет площади этажа жилого здания, включая площадь стен и перегородок. Это подтверждается письмом Минэкономразвития РФ от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543. По нашему мнению, это в полной</p>	-	-	<p>В Минэкономразвития России направлен запрос позиции.</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти	Дополнительный запрос
	<p>мере исключает необходимость подсчета площадей проемов в стенах и перегородках.</p> <p>Тогда как, исходя из положений пункта 8 Требований № 90, в площадь жилого здания не включается площадь арочных проемов шириной менее 2 метров (абзац 2) и в площадь здания не включается площадь, находящаяся в пределах дверного проема (абзац 3), что на наш взгляд, противоречит принятому в Требованиях подходу сплошного подсчета площадей.</p> <p>В связи с этим просим разъяснить необходимость подсчета площадей арочных и дверных проемов (в стенах внутри помещений, в наружных стенах), а при необходимости внести соответствующие изменения в Требования.</p>			
3.	<p>Подлежит ли определению по новым требованиям площадь ранее учтенного здания или сооружения при внесении в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта на земельном участке, если в ЕГРН имеется поэтажный план объекта и отсутствует факт его</p>	-	-	<p>В Минэкономразвития России направлен запрос позиции.</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти	Дополнительный запрос
	перепланировки/реконструкции?			
4.	<p>Как определить площадь помещения общего имущества в многоквартирном доме – лестничной клетки, при том, что часть ее площади включается в площадь этажа (абз. 2 п. 9 Приложения № 2 к Приказу)?</p>	<p>Площадь жилого здания определяется с учетом положений пунктов 8, 9 Требований № 90, в силу которых, площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа включаются в площадь жилого здания.</p> <p>С учетом абзаца третьего пункта 9 Требований № 90, полагаем, что площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях вне зависимости от их площади включаются в площадь нижнего этажа жилого здания.</p> <p>Согласно пункту 9 Требований № 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. При этом в соответствии с Приложением Б свода правил № 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минрегиона России от 24 декабря 2010 г. № 778 (далее - СП № 54.13330.2011), пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является. Согласно пункту В.1.6. Приложения В СП № 54.13330.2011 подполье под зданием независимо от его высоты, а также</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.12.2016 № ОГ-Д23-15301 Сайт Минэкономразвития России <a href="http://economy.gov.ru/minc/documents/letters/">http://economy.gov.ru/minc/documents/letters/</a></p>	-

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти	Дополнительный запрос
		<p>междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.</p> <p>В соответствии с пунктом 5.8 СП № 54.13330.2011 высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVA должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м.</p> <p>Таким образом, минимальная высота от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных), при которой площадь этажа включается в площадь жилого здания, должна быть более 1,8 метра.</p>		
5.	<p>Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденные приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр содержит реквизит «общая площадь», тогда как Приказ определяет порядок подсчета «площади здания» (сооружения). Является ли несоответствие показателей указанных реквизитов препятствием при постановке объекта на государственный кадастровый учет?</p>	-	-	<p>В Минэкономразвития России направлен запрос позиции.</p>
6.	<p>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ</p>	<p>При подсчете площади многоквартирного дома в целях государственного кадастрового</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости</p>	<p>В Минэкономразви</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти	Дополнительный запрос
	«О государственной регистрации недвижимости» определяет следующие виды назначения здания: жилое, нежилое, многоквартирный дом, жилое строение. Приказ определяет порядок подсчета площадей жилых и нежилых зданий. Как определяется площадь многоквартирного дома и жилого строения?	учета следует руководствоваться пунктами 2, 3, 8, 9 Требований № 90.	Минэкономразвития России от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543 Сайт Минэкономразвития России <a href="http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/">http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/</a>	тия России направлен дополнительный запрос позиции относительно определения площади жилого строения.
7.	Согласно п. 8 Приложения № 2 к Приказу, эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас. Каким нормативным правовым актом следует руководствоваться при расчете площади террасы?	<p>Площадь жилого здания определяется с учетом положений пунктов 8, 9 Требований № 90, в силу которых, площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа включаются в площадь жилого здания.</p> <p>В соответствии с абзацем вторым пункта 5 Требований № 90 в площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.12.2016 № ОГ-Д23-15301 Сайт Минэкономразвития России <a href="http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/">http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/</a>	В Минэкономразвития России направлен дополнительный запрос позиции относительно разъяснения положения Требований № 90 о том, что эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас.

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти	Дополнительный запрос
		галерей, открытых лоджий). Таким образом, в площадь нежилого здания включаются площади как застекленных лоджий, так открытых лоджий.		
8.	Как рассчитывается площадь здания, являющегося объектом индивидуального жилищного строительства?	<p>Объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (статьи 48, 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p> <p>С учетом изложенного, а также принимая во внимание положения статей 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, государственный кадастровый учет в отношении объектов индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, предусмотренном для зданий.</p> <p>Таким образом при подсчете площади здания - объекта индивидуального жилищного строительства для целей государственного кадастрового учета применяются пункты 2, 3, 8, 9 Требований № 90.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543 Сайт Минэкономразвития России <a href="http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/">http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/</a></p>	-