

Министерство экономического развития Российской Федерации

Письмо № ОГ-Д23-926 от 14 февраля 2014 г. по вопросу определения площади жилого помещения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу подготовки технического плана помещения, 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 не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по изложенному в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение; в случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Согласно пункту 11 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 (далее – Требования № 583), сведения о помещении указываются в техническом плане на основе проектной документации на здание (сооружение) или технического паспорта помещения; копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включаются в состав приложения к техническому плану; при отсутствии указанных документов сведения о помещении указываются в техническом плане на основе декларации, составленной и заверенной правообладателем помещения, которая в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения к техническому плану.

Графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажного плана, являющегося частью проектной документации, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (пункт 36 Требований № 583).

При этом следует отметить, что в случае если в ходе кадастровых работ кадастровым инженером выявлено несовпадение общей площади помещения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 11 Требований № 583, и общей площади помещения, определенной кадастровым инженером с учетом Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531 (далее – Требования № 531), в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (пункт 35 Требований № 583).

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, при постановке на кадастровый учет помещения, кадастровый инженер должен самостоятельно осуществлять необходимые измерения для определения площади помещения, с учетом Требований № 531.

Таким образом, в реквизите «Сведения о средствах измерений» раздела «Исходные данные» должны быть указаны сведения о наименовании прибора, реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры), реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) которым кадастровый инженер производил указанные измерения.