

Министерство экономического развития Российской Федерации

Письмо № ОГ-Д23-6406 от 12 декабря 2013 г. по вопросу применения Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531, при подготовке технического плана здания (многоквартирного дома)

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу применения Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531 (далее – Требования), при подготовке технического плана здания (многоквартирного дома), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, 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.

Требования к подготовке технического плана здания установлены приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Требования к техническому плану).

Согласно пункту 12 Требований к техническому плану сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта здания; при отсутствии указанных документов сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем здания.

При этом при проведении кадастровых работ площадь здания не вычисляется, соответствующая строка графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» заполняется в соответствии со сведениями об общей площади здания, указанными в разрешении на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации, техническом паспорте или декларации (пункт 44 Требований).

Следует отметить, что согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 г. № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Таким образом, общая площадь многоквартирного дома, указанного в Вашем обращении, должна быть внесена в технический план на основании проектной документации.

Дополнительно отмечаем, что проектом приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в форму технического плана здания и Требования к его подготовке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403» предусмотрено внесение изменений в Требования, согласно которым значение площади здания в техническом плане здания указывается в соответствии с Требованиями.

По мнению Департамента недвижимости, площадь многоквартирного дома должна определяться в порядке, аналогичном определению площади здания (пункт 4 Требован