



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: minceconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

21.03.2014 № ОГ-2)22-1876

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 2817-ОГ от 18 февраля 2014 г.

Уважаемая Ольга Николаевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение по вопросам, связанным с подготовкой технического плана здания, и 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 полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. По вопросу определения общей площади жилого здания, полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в соответствии с Законом о кадастре осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Площадь здания и помещения определяется в соответствии с пунктами 1, 4, 6 Требований к определению площади зданий, помещений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531.

В приложении 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. № 37 (далее – Инструкция), даны определения понятий мансардного, подвального, цокольного, технического этажей, пристройки, жилого помещения, служебного помещения.

Учитывая установленное указанными актами, площади мансарды, расположенных на цокольном и подвальном этажах котельной, мастерской и иных помещений, а также площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (к которым, в том числе, можно отнести оранжереи, бассейны, гладильные, зимние сады), включаются в общую площадь здания. Площади гаража, тамбура не включаются в общую площадь жилого здания.

2. По вопросу определения контура здания, полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 27 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования), в технический план здания включаются координаты характерных точек контура здания, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

Исходя из указанной нормы Требований, лестницы, ступени, пандусы, уличный вход в подвальный этаж, площадки для разгрузки, открытые площадки без ограждений не включаются в контур здания.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий