АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 11/22-01-14 от 12.01.2022 г.

На № б/н от 22.12.2021 г.

Уважаемый !

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация), рассмотрев Ваше обращение по вопросу классификации пространства, расположенного в подземной части жилого дома, сообщает следующее.

Проектирование, строительство, реконструкция жилых одноквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки осуществляются с учетом положений Свода правил N 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001", утвержденного приказом Минстроя России от 20 октября 2016 г. N 725/пр, согласно пункту 4.2.1 которого правила определения этажности одноквартирных (блокированных жилых домов) вне зависимости от форм собственности следует принимать согласно Приложению А Свода правил N 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утвержденного приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. N 883/пр (далее - СП 54.13330.2016).

Пунктами 3.31 - 3.36 СП 54.13330.2016 определены понятия различных этажей:

3.31 **этаж здания**: Часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство ***высотой в чистоте (от пола до потолка) 1,8 м и более***.

3.33 **этаж подвальный**: Этаж с отметкой поверхности пола ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

3.34 **этаж подземный**: Этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

3.35 **этаж технический**: Этаж, функционально предназначенный для размещения и обслуживания внутридомовых инженерных систем; может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье) или в верхней (технический чердак), или между надземными этажами.

Примечание - Техническое подполье размещается между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта, пола по грунту или фундаментной плитой.

3.36 **этаж цокольный**: Этаж с отметкой поверхности пола ниже планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения.

Согласно пункту А.1.7 СП 54.13330.2016 при определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

Из представленного Вами обращения следует, что объектом кадастровых работ является индивидуальный жилой дом, под первым этажом которого расположено «пространство». Жилой дом (материал основных наружных стен - бетон), состоящий из двух надземных этажей, под первым этажом под всей частью основных наружных капитальных стен имеется «пространство» высотой **от нижнего до верхних перекрытий 1,76 м** (внутри). Вышеуказанное «пространство» расположено при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений (не более чем на 50% ниже уровня земли). Стены данного «пространства» являются фундаментом для основных стен жилого дома и изготовлены из бетона. Внутри данного «пространства» имеются внутренние капитальные стены, дверные проемы, без отделки. Внутренняя высота в данном «пространстве» составляет 1,76 м от нижнего перекрытия до верхнего. При обследовании вышеуказанного «пространства» в одном из помещений вдоль стены обнаружены несколько (не более шести) труб, ведущих на 1 этаж, во всех остальных помещениях каких-либо коммуникаций, труб и иного оборудования не имеется. Вход в данное «пространство» осуществляется отдельно только со стороны улицы.

С учетом того, что высота «пространства» составляет 1,76 м. оно не является этажом в соответствии с пунктом 3.31 СП 54.13330.2016, в общую площадь жилого здания при проведении кадастровых работ не включается (п. 5, 10.1 Приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "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, помещения, машино-места").

При подготовке технического плана учитывается не этажность жилого дома, а количество этажей. Данные понятия различны. Представленное в Вашем обращении пространство в количество этажей и этажность здания в соответствии с пунктом А.1.7 СП 54.13330.2016 не включается.

По затронутым вопросам также выпущено Письмо Росреестра от 12.05.2020 № 4200-АБ/20 «О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства», содержащее вышеизложенную позицию.

Дополнительно сообщаем, что согласно пункту 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» методическое обеспечение кадастровых инженеров относится к компетенции саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Директор О.А. Федорова

А.Г. Овчинникова
8(495)518-93-19(20)