# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
# ПИСЬМО от 15 апреля 2010 г. N Д23-1358
# ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросу определения общей площади жилого здания и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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

В соответствии с частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;

- квартира, часть квартиры;

- комната.

Согласно положениям части 5 статьи 15 Кодекса общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с частью 4 статьи 19 Кодекса жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Наряду с этим частью 5 статьи 19 Кодекса установлено, что государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Таким образом, организация технической инвентаризации при проведении технической инвентаризации и определении общей площади жилого здания руководствуется положениями, установленными жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Кодексом.

Как следует из обращения, общая площадь жилого здания в целях проектирования была определена как сумма площадей всех этажей в пределах внутренних поверхностей наружных стен на основании Приложения В "Правила подсчета общей площади здания, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности здания при проектировании" СНиП 31-05-2003, утвержденным Постановлением Госстроя России от 23 июня 2003 г. N 108 "О принятии и введении в действие строительных норм и правил "общественные здания административного назначения" (далее - СНиП 31-05-2003), который в соответствии с разделом 1 СНиП 31-05-2003 не применяется к многоквартирным жилым домам.

Также необходимо отметить следующее, что частью 1 статьи 746 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда.

Исходя из вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, взаиморасчет между Инвестором и Генподрядчиком должен производиться в соответствии с тем видом площади объекта, которая указана в договоре строительного подряда.

Директор

Департамента недвижимости

А.И.ИВАКИН

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.