ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ПИСЬМО от 27 августа 2008 г. N АМ/1567
ОБ ЭТАЖНОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости рассмотрело обращение и сообщает следующее.

В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя от 04.08.1998 N 37, к этажам жилых домов относят:

- этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

- этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

- этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

- этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

- этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*).

Этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли.

В соответствии со СНиП 2.08.02-89* "Общественные здания и сооружения" при определении этажности здания в число этажей включаются 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. Подполье для проветривания под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах, независимо от его высоты, в число надземных этажей не включается. Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

В соответствии с формой кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (Приказ Минюста России от 18.02.2008 N 32) в строке "количество этажей" указывается общее число этажей здания или сооружения, отдельно в строке "количество подземных этажей" указывается число подземных этажей (этажей при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения) и уровней в подвале.

Таким образом, при указании количества этажей "3" и количества подземных этажей "1" этажность здания будет определяться как разница данных показателей - "2". То есть в рассматриваемом случае объектом недвижимости будет являться двухэтажное здание, что не противоречит определению объекта индивидуального жилищного строительства как отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

За дополнительной информацией по вопросам регистрации прав на недвижимое имущество Роснедвижимость рекомендует обратиться в Росрегистрацию.

Заместитель руководителя

А.В.МАЛЬКОВ

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