

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 12.01.2021 № 13-00005/21

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «ОКИ» по вопросу подготовки технического плана в части указания сведений о средней квадратической погрешности определения (вычисления) площади (далее - СКП площади) объекта капитального строительства, помещения и машино-мест, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 4 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее - Требования к площади), для оценки точности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения или машино-места, площади застройки сооружения рассчитывается СКП площади по рекомендуемым формулам, приведенным в приложении к Требованиям к площади, и указывается в техническом плане в соответствующей характеристике объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 41, подпунктами 13, 15 пункта 43, подпунктом 6 пункта 48 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее - Требования № 953), площадь здания, помещения, площадь застройки сооружения определяется в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения или помещения, машино-места, установленными на основании части 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости», и в техническом плане:

в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о соответствующих объектах недвижимости, включая площадь здания, помещения, машино-места (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра) либо одна или несколько открытых, общедоступных основных характеристик (тип и значение (в отношении объекта незавершенного строительства проектируемое значение) сооружения, объекта незавершенного строительства, в том числе площадь, площадь застройки сооружения в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра; в раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» включаются сведения в том числе о площади помещения и (или) машино-места.

Действующей редакцией XML-схемы, используемой для подготовки технического плана (версии 06), утвержденной приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163, не предусмотрено отдельных элементов или атрибутов для внесения сведений о СКП площади или возможности указания в элементах/атрибутах «площадь», «площадь застройки» сведений об СКП данных характеристик.

Вместе с тем, на основании пунктов 17, 20 Требований № 953 при необходимости в технический план включается раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором приводится соответствующая информация, необходимая для дополнительного обоснования результатов кадастровых работ. Указанные положения Требований № 953 реализованы в действующей XML-схеме, используемой для подготовки технического плана.

В этой связи полагаем, что формулы, примененные для расчета СКП площади, формулы с подставленными в них значениями и результатом вычисления приводятся в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» (до введения в действие новой XML-схемы, используемой для подготовки технического плана).

Начальник Управления законодатель
в сфере регистрации недвижимое
и кадастровой деятельности

Э.У. Галишин