



<Письмо> Росреестра от 12.05.2020 N 4200-АБ/20 "О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства"

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 12 мая 2020 г. N 4200-АБ/20

О КОЛИЧЕСТВЕ ЭТАЖЕЙ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В связи с обращением Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (далее - Комитет) относительно возникающих случаев приостановления государственной регистрации права собственности граждан на индивидуальные жилые дома по причине несоблюдения предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ) требования к количеству этажей в таких домах Росреестр считает необходимым обратить внимание на следующее.

Согласно [пункту 39 статьи 1](#) ГрК РФ объект индивидуального жилищного строительства - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с [пунктом 14 части 4 статьи 8](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), [подпунктом 10 пункта 43](#) Требований к подготовке технического плана, состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. N 953 (далее - соответственно Требования, Приказ N 953), в Едином государственном реестре недвижимости в качестве основных сведений об объекте недвижимости вносятся сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

Сведения о количестве этажей указываются в соответствии с [формой](#) технического плана, утвержденной Приказом N 953, в отдельных строках - "Количество этажей объекта недвижимости" и "в том числе подземных".

Таким образом, количество надземных этажей здания, сооружения определяется путем арифметического действия по вычитанию из общего количества этажей объекта недвижимости количества подземных этажей такого объекта недвижимости.

Проектирование, строительство, реконструкция жилых многоквартирных 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 многоквартирные. 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 многоквартирных (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).

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.

[Пунктами 3.31, 3.32, 3.36](#) СП 54.13330.2016 определены понятия "этаж здания", "этаж первый", "этаж цокольный".

В соответствии со [статьями 14, 24](#) Закона N 218-ФЗ одним из документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости (за исключением земельных участков), является технический план.

Согласно [части 11.1 статьи 24](#) Закона N 218-ФЗ технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенным строительством) подготавливается на основании указанной в [части 11 статьи 24](#) Закона N 218-ФЗ декларации и уведомления застройщика о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление о планируемом строительстве), а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенным строительством) и являются его неотъемлемой частью.

Также отмечаем, что в силу [пункта 1 части 7 статьи 51.1](#) ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти или орган местного самоуправления проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в том числе количество этажей, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки (к которым согласно [пункту 3 части 1 статьи 38](#) ГрК РФ относится в том числе предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,

сооружений), документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным **ГрК** РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве. Ранее такая проверка проводилась при выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

Основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав определены **статьей 26** Закона N 218-ФЗ. В частности, согласно **пункту 22 части 1 статьи 26** Закона 218-ФЗ государственным регистратором прав принимается решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

Виды разрешенного использования земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства", "Ведение садоводства" согласно **Классификатору** видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540, также предусматривают размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

В этой связи именно количество надземных этажей здания (объекта индивидуального жилищного строительства), а не общее количество его этажей (с учетом подземных этажей) должно рассматриваться в качестве определяющего при проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Информация направляется для учета в работе.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ