



ООО "Центр экспертных заключений"
193168, г. Санкт-Петербург, пр. Дальневосточный,
д. 14, лит. А, пом. 4-15
Тел. номер: +7 (812) 332-54-74
Адрес эл. почты: kadastr@cityprof.ru

Информационная записка

Уважаемый клиент!

Представленный Вашему вниманию документ является информационной запиской, с которой мы настоятельно рекомендуем Вам ознакомиться.

Информация, приведенная далее, призвана прояснить ряд вопросов, касающихся подсчета площади помещения в случае возникновения спора с застройщиком и выплаты/невыплаты денежной компенсации дольщику. Внимательное ознакомление с данным текстом даст Вам более широкое представление о работе кадастровых инженеров и, возможно, поможет принять более осмысленное решение касательно судебной тяжбы с застройщиком. Вся приведенная ниже информация носит сугубо ознакомительный характер.

1. Основания для переобмера.

Причиной для заказа услуги "Обмер помещения кадастровым инженером" в компании "Ситипроф", как правило, является сомнение лица в достоверности предоставленных уполномоченным органом сведений о площади помещения в тех случаях, когда возможная ошибка в расчетах может явиться причиной потери значительной суммы денег.

Случаи эти можно разделить на два типа:

1) Значение площади помещения, установленное уполномоченным органом, является меньшим относительно сведений, предоставленных застройщиком при покупке у него квартиры, но разница в сведениях не превышает установленный в договоре размер допустимого расхождения (как правило, допустимым расхождением является 1 кв.м. в большую или меньшую сторону).

К примеру, в договоре долевого участия (ДДУ) при покупке квартиры была указана площадь 21.29 кв.м. При постановке на Государственный кадастровый учет (ГКУ) в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) были внесены сведения о площади - 20.3 кв.м. Расхождение

составило 0.99 кв.м. Соответственно, дольщику не полагается денежной выплаты.

2) Значение площади помещения, установленное уполномоченным органом, является большим относительно сведений, предоставленных застройщиком при покупке у него квартиры и разница в сведениях, превышает установленный в договоре размер допустимого расхождения.

Предположим, что при покупке квартиры в ДДУ была указана площадь 31.29 кв.м. При постановке на Государственный кадастровый учет (ГКУ) в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) были внесены сведения о площади - 32.3 кв.м. Расхождение составило 1.01 кв.м. Соответственно, дольщик обязан выплатить застройщику денежную компенсацию.

В обоих приведенных случаях точность сведений уполномоченного органа принимает критическое значение, ведь даже ошибка в 0.1 кв.м. при подсчете площади может повлечь за собой для человека потерю десятков тысяч рублей. Поэтому очень часто мудрым решением будет являться провести контрольный обмер помещения.

II. Обмер помещения кадастровым инженером. Законодательная основа. Часто задаваемые вопросы.

При обращении к застройщику с претензией или при подготовке документов для подачи иска в суд должное значение имеют только документы, подготовленные кадастровым инженером.

Действительно, ведь, решение о выплате или невыплате денежной компенсации человеку застройщик основывает на сведениях, предоставленных ему органом, осуществляющим подготовку документов, необходимых для постановки помещения на ГКУ, а сведения эти подготавливает никто иной, как кадастровый инженер, поэтому логичным является вывод о том, что проверять эти сведения должен другой кадастровый инженер.

В команде "Ситипроф" работают два кадастровых инженера с многолетним опытом работы, имеющие действующие квалификационные аттестаты и состоящие в СРО кадастровых инженеров. Основными нормативными документами, которыми они руководствуются при проведении переобмера и последующей подготовки документов, являются статья № 15 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. и Приложение № 2 Приказа № 90 Минэкономразвития России от 01.03.2016 г.

Указанные документы содержат ответы на наиболее часто задаваемые вопросы при подготовке плана кадастровым инженером:

В: входит ли балкон/лоджия в общую площадь помещения?

О: нет, не входит. При подготовке плана помещения кадастровые инженеры "Ситипроф" рассчитывают площадь балкона или лоджии, но при подсчете общей площади помещения ее не учитывают и в экспликации указывают ее отдельно.

Застройщик, в свою очередь, имеет право требовать выплаты за площадь балкона или лоджии

в случае, если это конкретно указано в ДДУ. Как правило, в таких случаях застройщик требует выплаты за так называемую "приведенную" площадь помещения, которая состоит из общей площади помещения и площади балкона или лоджии, взятой с понижающим коэффициентом (0.3 для балконов, 0.5 для лоджий).

В: почему в проекте площади указаны с округлением до 0.01 кв. м, а в плане, подготовленном кадастровым инженером, - до 0.1 кв. м? Нельзя ли вычислить общую площадь без округления до десятых?

О: нет, нельзя. Проекты, на основании которых ведется строительство многоэтажных домов и производится изначальный подсчет стоимости квартир, подготавливается проектировщиками - людьми, которые в работе своей опираются совсем на другие нормативные акты.

Кадастровые инженеры, работающие в "Ситипроф", так же, как и кадастровые инженеры, подготавливающие документы для постановки квартир на ГКУ, опираются на уже упомянутый выше Приказ и подсчет площади помещения с округлением до 0.01 кв. м явился бы нарушением установленных в нем правил.

В: разница всего лишь в два квадратных сантиметра! Неужели нельзя как-нибудь сделать так, чтобы получилось больше метра?! Давайте как-нибудь договоримся!

О: во-первых, $1 \text{ кв. м} = 10000 \text{ кв. см}$, значит $0.01 \text{ кв. м} = 100 \text{ кв. см}$. Разница в 0.02 кв. м — это разница в двести квадратных сантиметров.

И, во-вторых, - Нет. Предоставление заведомо ложных сведений явилось бы грубейшим нарушением профессиональной этики. Команда "Ситипроф" всегда находится на стороне человека, но подлог никогда не является приемлемым методом решения проблемы. Будьте готовы к тому, что сведения, предоставленные в плане, могут не оправдать Ваших ожиданий.

III. Подача претензии застройщику. Требование компенсации. Судебные тяжбы. Нюансы закона.

Итак, скажем, кадастровые инженеры "Ситипроф" подготовили план Вашего помещения и общая площадь, указанная в нем, отличается от проектной площади на величину, превышающую допустимую разницу или недотягивающую до нее. Как же вернуть деньги? Как же избежать выплаты за превышение площади?

В группе компании "Ситипроф" в соц. сетях можно найти примерный текст претензии. Отправьте ее заказным письмом или отдайте лично в руки уполномоченному представителю застройщика. Отдали. Что же теперь? Брать кредит и бежать в магазин за новым кухонным сервизом или телевизором последней модели, ведь скоро эти деньги вернуться? Нет. Ни в коем случае нет. Процедура возврата денег может весьма затянуться в зависимости от ситуации и застройщика, с которым вы имеете дело. Повремените с покупками до тех пор, пока деньги не окажутся у вас в руках.

В практике компании "Ситипроф" имеется немало случаев, когда люди правомерно получали назад деньги за недостачу площади. Наиболее вероятными развития событий, при которых происходит возврат денег человеку являются:

а) Человек направляет претензию застройщику, предоставляет план. Представитель застройщика сравнивает проектную площадь с площадью, указанную в плане "Ситипроф", берет калькулятор, высчитывает разницу и безоговорочно выплачивает причитающуюся сумму. Такой исход возможен, но маловероятен.

б) Человек направляет претензию застройщику, предоставляет план. Представитель застройщика вызывает кадастрового инженера из организации, осуществившей подготовку документов для постановки на ГКУ, или же какого бы то ни было кадастрового инженера. Тот обмеряет помещение и подтверждает сведения, указанные в плане кадастровых инженеров "Ситипроф". Застройщик выплачивает причитающуюся сумму. Это самый вероятный исход.

в) Человек направляет претензию застройщику, предоставляет план. Представитель застройщика вызывает кадастрового инженера из организации, осуществившей подготовку документов для постановки на ГКУ, или же какого бы то ни было кадастрового инженера. Тот обмеряет помещение и не подтверждает сведения, указанные в плане кадастровых инженеров "Ситипроф". Человек обращается к юристу, тот готовит иск для предоставления его в суд. Суд назначает третье лицо проверить сведения о площади помещения. Подтверждаются сведения, указанные в плане кадастровых инженеров "Ситипроф". Застройщик выплачивает причитающуюся сумму.

Пока что всё хорошо, но давайте на секунду задумаемся о том, почему же сведения кадастровых инженеров при обмере одного и того же помещения могут отличаться.

Разумеется, дело может быть в недостаточной квалифицированности или предвзятости того или иного кадастрового инженера, но мы в "Ситипроф" предпочитаем думать, что в данной сфере работают достойные люди и профессионалы своего дела. В чем же тогда может быть причина разницы в сведениях?

К сожалению, по мнению многих, Приказ № 90 Минэкономразвития России от 01.03.2016 г., является во многом неудачным и недостаточно конкретным нормативным актом. Для закона, которым руководствуются тысячи кадастровых инженеров в такой точной и не допускающей ошибок работе, как подсчет площади жилых помещений, в нем слишком много недопустимых недочетов.

Недочетов, которые, в некоторых случаях, делают возможным возникновение ситуаций, когда два разных кадастровых инженера, придя в квартиру с идентично настроенным и поверенным оборудованием, проведут обмер в строгом соответствии с буквой закона, но получают два близких, но отличающихся друг от друга результата.

Почему же такое происходит? Давайте разберем, пожалуй, самый неудачный из пунктов

Приказа. Пункт 13 Приложения № 2.

Он гласит: "Расстояния, применяемые для определения площади жилого помещения, измеряются по всему периметру стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола."

В 99% случаев разница в двадцать сантиметров при постановке дальномера не будет иметь значения. В конце концов, речь идет не о подземных бункерах из древнего бетона, а о современных жилых постройках.

Но в одном случае из ста эти двадцать сантиметров будут иметь очень большое значение. Вспомним об округлении - линейные размеры помещения определяются с округлением до 0.01 м.

Представим гипотетическую жилую комнату 4 м на 3 м. Одна из стен незначительно наклонена - допуски не превышены, на глаз не определить - всего пара миллиметров. Какова же площадь комнаты?

Кадастровый инженер дальномером обмерил комнату по периметру стен на высоте 1.15 м, получил размеры 4.015 м на 3.002 м или, после необходимого округления, 4.02 м на 3.00 м. Площадь комнаты $4.02 \times 3.00 = 12.06$ кв.м. В соответствии с законом площадь жилой комнаты правильно посчитана и равна 12.1 кв.м.

Предположим, что общая площадь, которую он получил в результате последующих расчетов, получилась равна 50.1 кв. м, а проектная площадь равна 51.08 кв.м. Разница в 0.98 кв. м поселила в сердце собственника квартиры сомнения - а правильно ли посчитана площадь? Еще бы чуть-чуть и компенсация в 75 тыс. рублей - деньги, разумеется, не лишние. Было принято решение о контрольном обмере.

Кадастровый инженер, пришедший на контрольный обмер, лазерным дальномером обмерил комнату по периметру стен на высоте 1.25 м, получил размеры 4.014 м на 3.003 м или, после необходимого округления, 4.01 м на 3.00 м. Вы уже поняли к чему идет дело? Площадь комнаты кадастровый инженер посчитал равной $4.01 \times 3.00 = 12.03$ кв.м. В соответствии с законом площадь жилой комнаты также правильно посчитана и равна 12.0 кв. м, общая площадь квартиры 50.0 кв.м. Разница с проектом равна 1.08 м.

Собственнику квартиры положена компенсация в 75 тыс. рублей, а все из-за одного миллиметра. Разумеется, он напишет претензию и, возможно, при повторном обмере первый инженер также поставит дальномер чуть выше и подтвердит уменьшение площади. А если не подтвердит, то собственник квартиры подаст иск в суд. Кадастровый инженер, назначенный судом, может поставить дальномер на высоту 1.1 м или на 1.2 м или на 1.3 м, посчитать общую площадь как 50.0 кв. м и 50.1 кв. м и в обоих случаях будет прав.

А все из-за того, что в Приказе не предусмотрена погрешность при подсчете площади помещения.

К чему же мы пришли? К тому, что в спорных вопросах нужно быть готовым к любому из возможных исходов, внимательно оценивать ситуацию и в случаях, когда решение может оказаться на стороне застройщика, принимать решение о подаче судебного иска нужно только после консультации с квалифицированным юристом.

Спасибо Вам за ознакомление с информационной запиской! Желаем Вам успехов и процветания во всех Ваших начинаниях!

С уважением, команда "Ситипроф".