****

**Как считать этажи частного дома с целью постановки на учет и государственной регистрации прав на него.**

В Градостроительном кодексе Российской Федерации содержится определение индивидуального жилого дома.

Индивидуальный дом(объект индивидуального жилищного строительства) – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 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.

В Единый государственный реестр 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).

Согласно письму Росреестра от 12 мая 2020 г. № 4200-АБ/20 «[О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства](http://base.garant.ru/74063432/)» при определении этажности здания учитываются все надземные этажи частного дома. 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. Количество всех этажей отражается в техническом плане.

Таким образом, именно количество надземных этажей здания (объекта индивидуального жилищного строительства), а не общее количество его этажей (с учетом подземных этажей) рассматривается 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.