

АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ГР СРО КИ №007 от 06.09.2016
Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел./факс: 8 (343) 344-14-41
тел.: **8 (800) 700-96-28**
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Исх. №155@ от 10.07.2024

Министерство строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
(Минстрой России)

119435, г. Москва, ул. Большая
Пироговская, д. 23

minstroyrf@minstroyrf.gov.ru

В Ассоциацию «Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее также Ассоциация СРО «МСКИ») поступают вопросы от кадастровых инженеров, осуществляющих кадастровые работы для целей кадастрового учета объектов недвижимости, в отношении подсчета площади жилых помещений для целей кадастрового учета.

При этом, согласно действующему законодательству, определение площадных характеристик объектов недвижимости находится в исключительной компетенции кадастрового инженера. Однако, площадь помещения для целей кадастрового учета рассчитывается по правилам, установленным Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (далее также Приказ Росреестра).

В ходе выполнения кадастровых работ возникли вопросы касательно подсчета площади жилых и нежилых помещений, конкретнее – пространства, **образованного разницей толщины наружной стены и балконного и оконного блока**. У оконного и балконного блоков отсутствует подоконная часть – **световой проем выполнен от пола** (см. фото - Приложение 1).

Согласно Приказу Росреестра, площадь помещения рассчитывается по размерам, измеряемым **между поверхностями стен и перегородок**. В данной ситуации речь идет о том случае, когда балконный и оконный блок установлены в проем наружной стены и **световые проемы не являются витражной конструкцией/панорамным остеклением**. Образующееся пространство является сквозным, обеспечивая выход на лоджию. Поскольку в действующих нормативных документах нет определения «ниша», то у кадастровых инженеров возникают вопросы по квалификации и правомочности включения или не включения данного пространства (площади) в площадь помещения.

Вопрос ранее не возникал, поскольку в ранее сложившейся практике (проведения работ по технической инвентаризации жилищного фонда), а также в период действия Требований к определению площади здания, сооружения и помещения для целей кадастрового учета, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 30.09.2011 г. № 531 и от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 531 и 90) до принятия Приказа Росреестра № П/0393 в 2020 году, данная ситуация регламентировалась.

Так, согласно пункту 8 Требований № 90 **особо указывалось, что в площадь жилого здания не включается площадь, находящаяся в пределах дверного проема и ниш.** В частности, такое было возможно в случае, если такие проемы выполнены в наружных стенах здания. При этом, в соответствии с письмом Росреестра №ОГ-Д23-3309 от 21.03.2017 относительно методики подсчета площадей зданий и сооружений по Требованиям 90, указывалось, что: «Под площадью дверного проема при этом следует понимать площадь, образуемую проекцией верхней плоскости дверного проема, выполненного **в наружных стенах** здания, на горизонтальную плоскость пола».

Национальным объединением СРО кадастровых инженеров был принят ТИПОВОЙ СТАНДАРТ осуществления кадастровой деятельности (СТО 11468812.007 – 2023) в котором рассматриваются подобные ситуации и приводится порядок действий кадастровых инженеров по подсчету площади. Однако, конкретные вышеописанные случаи там не рассмотрены, отчего сохраняется неопределенность.

Поскольку речь идет о частных и публичных интересах, касающихся определения площади помещений, как объектов права, просим дать пояснения о подсчете площади помещений в данной ситуации со ссылкой на действующие нормативные документы, а именно, следует ли включать в площадь помещения пространство в наружной стене, образованное разницей наружной стены и дверных/оконных (световых) проемов в случаях:

1- когда выполнен только балконный блок для осуществления выхода на лоджию и образованное пространство является сквозным, обеспечивая выход на лоджию (приложение 1);

2- когда выполнен балконный и оконный блок и образованное пространство обеспечивает выход на лоджию и доступ к оконному проему (приложение 2);


3- когда выполнен только оконный световой проем **без подоконной части** (приложение 3).

При этом во всех случаях в спорном пространстве радиаторы отопления и иные отопительные системы отсутствуют.

Приложение:

1. Фотография балконного блока в наружной стене.
2. Фотография светового проема (оконный и балконный блок в наружной стене).
3. Фотография светового проема (оконный блок) в наружной стене.

Председатель коллегии
Ассоциации СРО «МСКИ»



Л.Г. Лебедева





