

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

13.08.2024 № 13-00798/24

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ассоциация Саморегулируемая  
организация «Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»

[office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru)

О рассмотрении письма

На исх. от 10.07.2024 № 156@

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев в рамках установленной компетенции письмо Ассоциации СРО «МСКИ» от 10.07.2024 № 156@, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 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 (далее – 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.

В соответствии с пунктом 1 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее – Требования № П/0393), Требования № П/0393 применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий с назначением «жилое», «многоквартирный дом», «нежилое», помещений с назначением «жилое», «нежилое» (далее соответственно – жилые, нежилые помещения), машино-мест, площади или площади застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки.

В соответствии с пунктом 12 Требований № П/0393 площадь жилого помещения определяется с учетом положений пунктов 1 – 4, 6, 12.1 - 12.4, 13 Требований № П/0393. В соответствии с пунктом 12.1 Требований № П/0393 площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) **состоит из суммы площадей всех частей такого**

**помещения**, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок**, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

Согласно пункту 12.3 Требований № П/0393 расстояния, применяемые для определения площади жилого помещения, **измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола** (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются). Исключение из площади помещения площади подоконной доски (в случае ее наличия) Требованиями № П/0393 не предусмотрено.

В соответствии с пунктом 3.3 Национального стандарта ГОСТ Р 56926-2016 «Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий», утвержденного приказом Росстандарта от 23.05.2016 № 371-ст (дата введения стандарта 01.11.2016, далее – Национальный стандарт), балконный блок – **конструктивный элемент заполнения проема наружной стены помещения**, примыкающего к балкону или лоджии, **обладающий всеми характеристиками основного** или специального **оконных блоков** и предназначенный для обеспечения сообщения внутреннего помещения с балконом (лоджией), естественного освещения помещения и его защиты от внешних климатических и других воздействий.

Согласно пункту 3.30 Национального стандарта основные оконные блоки – все виды оконных блоков, применяемые для заполнения световых проемов наружных стен жилых помещений и кухонь и других помещений с постоянным пребыванием людей с определенными параметрами внутреннего микроклимата.

В соответствии с пунктом 3.24 Международного стандарта ГОСТ 23166-2021 «Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия», утвержденного приказом Росстандарта от 19.05.2021 № 398-ст (дата введения стандарта 01.11.2021), **окно (оконная конструкция) это светопрозрачная ограждающая конструкция, являющаяся элементом стеновой конструкции здания (сооружения)**, предназначенная для сообщения внутренних помещений с окружающим пространством, обеспечения естественного освещения и вентиляции помещений, защиты от внешних климатических и других воздействий.

Пункты 1 – 4, 6, 7, 8.6, 11.1, 11.2, 12.1 – 12.4, 13 Требований № П/0393 не содержат положений, в соответствии с которыми в площадь жилого или нежилого помещения не включаются площади, находящиеся в пределах арочного, дверного или оконного проемов, ***ниш, вне зависимости от их глубины.***

По мнению Управления, положения Требований № П/0393, в соответствии с которыми определяется площадь жилых помещений, зданий, должны применяться без каких-либо особенностей в части обсуждаемого вопроса, измерения производятся от стены, балконные блоки в данном случае выполняют в том числе функцию стены.

В дополнение к вышеизложенному, сообщаем, что пунктом 2 Требований № П/0393 предусмотрено, что измерения для определения площади объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ,

результаты измерений отображать в графической части технического плана согласно требованиям к подготовке технического плана, установленным в соответствии с частью 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Начальник Управления нормативно-  
правового регулирования в сферах  
регистрации недвижимости, геодезии  
и картографии



Э.У. Галишин