

**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.: 8 (800) 700-96-28
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Исх. № 81@ от 27.05.2026

Президенту
Ассоциации «Национальное
Объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»

А.Г.Овчинниковой

ki-rf@ya.ru

Уважаемая Алла Григорьевна!

В адрес Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) поступило обращение кадастрового инженера с просьбой отразить позицию Ассоциации по вопросу необходимости включения пространства дверного проема до дверного полотна входной или балконной двери, пространства дверного проема во внутренних стенах (перегородках) в площадь жилого помещения.

В рамках рассмотрения обращения кадастрового инженера и подготовки ответа по существу установлено, что кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ по определению местоположения помещений применяются разные подходы, ссылаясь как на положения Приказа 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 – Приказ № П/0393), так и на положения Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности СТО 11468812.007 – 2023 «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений» (далее - Стандарт СТО 11468812.007 – 2023), утвержденного Решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протокол № 03/23 от 29.03.2023). При этом указанные документы содержат разные требования к определению местоположения жилых помещений.

Согласно п. 12. Приказа № 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.

Также исходя из п. 12.3 Приказа № 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).

Прямого указания на включение/не включение пространства, находящегося в пределах арочного, дверного или оконного проемов, ниш в площади жилых помещений требования Приказа № П/0393 не содержат.

Тогда как исходя из п. 6.11.2.1 Стандарта СТО 11468812.007 – 2023 площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок. При этом в таблице 3. Учет конструктивных элементов в площади жилого помещения указано, что в площадь жилого помещения не включаются дверные проемы (проходы) во внутренних стенах (перегородках) и дверной проем наружной (входной) двери.

До вступления в действие Приказа № П/0393 действовал Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «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 и помещения» согласно п. 12 которого в площадь жилого помещения включались площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более; не включалась площадь, находящаяся в пределах дверного проема.

Аналогичные требования содержит п. 3.39 действующего Приказа Минземстроя Российской Федерации от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», применяемый при учете жилищного фонда: при определении площади помещений надлежит: площадь ниш высотой 2,0 м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2 м; площадь, находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.

Исходя из позиции Росреестра, изложенной в письме Росреестра от 08.04.2021 № 13/1-00032/21: поскольку в отношении площади ниш и дверных проемов (вне зависимости от их ширины) Требованиями Приказа № П/0393 не установлено каких-либо исключений, то указанные площади включаются в площадь жилого помещения.

Аналогичная позиция также содержится в письме Росреестра от 13.08.2024 № 13-00798/24: поскольку п. 1 – 4, 6, 7, 8.6, 11.1, 11.2, 12.1 – 12.4, 13 Приказа № 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, положения Приказа № П/0393 применяются без каких-либо особенностей.

В результате правовой неопределенности складывается разная правоприменительная практика с включением/не включением площади,

пространства дверного проема до дверного полотна входной или балконной двери, пространства дверного проема во внутренних стенах (перегородках) в площадь жилого помещения при определении местоположения помещения, что является частой причиной возникновения споров между собственниками объектов недвижимости, застройщиками и кадастровыми инженерами.

Поскольку согласно действующего законодательства, определение площадных характеристик объектов недвижимости находится в исключительной компетенции кадастрового инженера в целях обеспечения единства подходов к толкованию и применению положений Приказа № П/0393, и принятого «Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» Стандарта СТО 11468812.007 – 2023, прошу высказать позицию относительно включения в площадь помещения пространства в пределах арочного, дверного или оконного проемов, ниш при определении местоположения помещения, а также возможности/актуальности использования кадастровыми инженерами письма Росреестра от 08.04.2021 № 13/1-00032/21 и письма Росреестра от 13.08.2024 № 13-00798/24 при проведении кадастровых работ в отношении жилых помещений, при необходимости согласовать с Росреестром.

Приложение, zip-архив:

- обращение кадастрового инженера Шлыковой О.А. в электронном виде;
- письмо Росреестра от 08.04.2021 № 13/1-00032/21 в электронном виде;
- письмо Ассоциации в адрес Росреестра исх. №156@ от 10.07.2024 в электронном виде;
- письмо Росреестра от 13.08.2024 № 13-00798/24 в электронном виде.

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

