



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

**(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ)**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (495) 518 -93-19
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Директору Ассоциации
СРО «МСКИ»
О.А. Теплых

Исх. № 489/26-01-14 от 03.06.2026 г.

На № 81@ от 27.05.2026 г.

О рассмотрении обращения

Уважаемая Ольга Александровна!

Национальная палата кадастровых инженеров (далее – Национальное объединение), рассмотрев Ваше обращение, сообщает следующее.

В соответствии со статьей 30.3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» Национальное объединение создано в целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций кадастровых инженеров с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, заказчиками кадастровых работ, третьими лицами саморегулируемые организации кадастровых инженеров. Национальное объединение не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов.

По смыслу постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 17.11.1997 № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

Вместе с этим, считаем возможным отметить следующее.

При актуализации в 2025 году типовых стандартов осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий» и «Описание характеристик объектов

недвижимости. Характеристики нежилых зданий»¹ вопрос о включении (не включении) площадей, занимаемых проемами входной и балконной двери, а также проемами в межкомнатных стенах и включении (не включении) площади ниш в площадь зданий и помещений обсуждался членами Образовательно-методической коллегии Национального объединения (далее - ОМК), в том числе с учетом позиций Росреестра, изложенных в письмах, приложенных к Вашему обращению (№ 13-00798/24 от 13.08.2024, № 13/1-00032/21 от 08.04.2021). В ходе обсуждения членами ОМК и дальнейшего общественного обсуждения изменений в Стандарты приняты решения:

– не включать в площадь здания (следовательно, и в площадь помещений) площадь, занимаемую дверными проемами в наружных стенах, в том числе балконной дверью;

– включать при определенных условиях в площадь здания площадь ниши.


Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещений» утвержден решением Президиума Национального объединения 29.03.2023. В 2026 году запланирована работа по его актуализации.

Вместе с тем, полагаем, что дверные проемы в межкомнатных стенах и перегородках, в том числе входная дверь, а также в наружных стенах (балконная дверь) не являются нишами и в площадь помещений не включаются, поскольку измерения при проведении кадастровых работ проводятся между стенами и перегородками. Площадь иных проемов в межкомнатных стенах, перегородках (например, арочных) включаются (не включаются) в площадь помещений в зависимости от включения (не включения) такой площади в площадь объекта недвижимости в проектной документации, на основании которой подготавливается технический план.

Относительно ниш в межкомнатных и наружных стенах помещений в типовых стандартах осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий» (таблица № 4 «Учет конструктивных элементов в площади жилого здания») и «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики нежилых зданий» (таблица № 4 «Учет конструктивных элементов в площади нежилого здания») указано, что площадь ниши включается в площадь помещений в случае, если высота ниши 2 метра и более, углубление ниши идёт от поверхности пола и площадь ниши составляет 0,1 м и более.

Президент

8 (495) 518 -93-19
Петрухина Н.В.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 03537cbd0034b3fbb044a1d14d90e082ee Владелец: Национальная Палата Кадастровых Инженеров Президент Овчинникова Алла Григорьевна Действителен: с 09.08.2025 по 23.08.2026	

А.Г. Овчинникова

¹ Утверждены решениями Президиума Национального объединения (протокол № 03/25 от 21.03.2025).