

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 13.05.2022 № 13-00410/22**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

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 полагаем возможным отметить следующее.

При подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий, сооружений необходимо руководствоваться Требованиями к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее - Требования № П/0393).

В соответствии с пунктом 10 Требований № П/0393 площадь указанных в пункте 1 Требований № П/0393 жилых зданий (здания с назначением «жилое», «многоквартирный дом») определяется с учетом положений пунктов 2 - 7, 10.1 - 10.4, 13 Требований № П/0393.

Площадь жилого или нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли (пункт 5 Требований № П/0393).

В соответствии с пунктом 3.1 свода правил «СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (далее - СП 54.13330.2016) антресоль в жилом здании - площадка, на и под которую предусмотрен доступ людей, в помещении высотой, обеспечивающей ее безопасную эксплуатацию, площадью не более 40% площади помещения, в котором она сооружается. Антресоль не является этажом. При этом данным сводом правил не установлены правила определения площади помещения, этажа или здания жилого назначения, если указанных объектах расположена антресоль, как это предусмотрено пунктом 4.11 свода правил «СП 56.13330.2011 Производственный здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001».

Согласно пункту 10.3 Требований № П/0393 в площадь этажа жилого здания *включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, внутренних перегородок и стен, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.*

Принимая во внимание, что доступ на антресоль обеспечивается посредством лестницы, по мнению Управления, площадь антресоли, соответствующей требованиям СП 54.13330.2016, должна учитываться в площади этажа и, соответственно, в площади жилого здания.

Дополнительно сообщаем, письма Росреестра не являются нормативно-правовыми актами, а лишь выражают позицию Росреестра по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований.

Начальник Управления нормативно-
правового регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У. Галишин