

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

**ПИСЬМО  
от 20.12.2022 №13-01126/22**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев обращение Национальной палаты кадастровых инженеров от 21.11.2022 № 1023/22-01-09 (вх. № ОГ-26688/22 от 21.11.2022), 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 по затронутому в обращении вопросу необходимо отметить следующее.

Для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости при выполнении кадастровых работ и подготовке технических планов в соответствии с частью 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 утверждены Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места (далее – Требования № П/0393), которые *не содержат* положений относительно учета площади антресоли в площади жилого или нежилого помещения.

Принимая во внимание определение понятия антресоль, содержащееся в различных сводах правил, для обеспечения доступа на антресоль, предусматривающую возможность нахождения на ней людей, осуществляется устройство лестниц внутри таких помещений, в связи с чем антресоль может представлять собой лестничную площадку. Правила подсчет площади помещений при наличии внутри помещения лестниц установлены пунктами 11.2, 12.2, 12.4 Требований № П/0393.

Согласно пункту 8.4 Требований № П/0393 в нежилом здании в площади этажа такого здания и соответственно площади самого нежилого здания учитывается антресоль, площадь которой на любой отметке составляет более 40% площади этажа здания.

Антресоль, площадь которой менее 40 %, не учитывается в площади нежилого здания.

Ввиду того, что в соответствии с пунктами 8.3, 10.2 Требований № П/0393 площадь этажа как жилого, так и нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а помещения, расположенные на таком этаже, являются его составной (неотъемлемой) частью, то антресоль, площадь которой менее 40 % площади помещения, по мнению Управления, также не учитывается при определении площади жилого и нежилого помещения.

Как представляется, антресоль, расположенная в помещении, подлежит отображению на плане этажа технического плана здания, в котором расположено такое помещение, в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082.

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