

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

**от 13 августа 2024 г. N 13-00798/24
О РАССМОТРЕНИИ ПИСЬМА**

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, 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 N 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 N П/0393 (далее - Требования N П/0393), Требования N 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 N П/0393 площадь жилого помещения определяется с учетом положений пунктов 1 - 4, 6, 12.1 - 12.4, 13 Требований N П/0393. В соответствии с пунктом

12.1 Требования N 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 Требования N 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 N 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 N 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 N 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 Требования N 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 N 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 N 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

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