

**Письмо № ОГ-Д23-4932 от 27 апреля 2017 г. относительно включения в площадь жилого здания, жилого помещения площади балконов, лоджий, веранд и террас для целей осуществления государственного кадастрового учета.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение в пределах своей компетенции, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в силу части 13 статьи 24 Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) площадь здания, помещения определяется в соответствии с Требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90).

Требования № 90 предусматривают особенности подсчета площади жилого здания (пункты 2, 3, 8, 9) и жилого помещения (пункты 2, 3, 12, 13).

В соответствии с Требованиями № 90 в площадь этажа жилого здания **включаются** площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (пункт 9). Применение при определении площади понижающих коэффициентов Требованиями № 90 не предусмотрено.

Таким образом, для целей осуществления государственного кадастрового учета площади любых балконов, лоджий, террас и веранд включаются в площадь жилого здания без применения понижающих коэффициентов.

Согласно пункту 12 Требований № 90 площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, **за исключением** балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

В этой связи при определении площади жилого помещения (квартиры, комнаты) для целей осуществления государственного кадастрового учета, – площади балконов,

лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли в площадь жилого помещения не включаются.