

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

**ПИСЬМО  
от 22.11.202 N 13-01032/22**

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 обращения, сообщает.

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 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 П/0393), Требования П/0393 применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий с назначением "жилое", "многоквартирный дом" (далее - жилые здания), "нежилое" (далее - нежилые здания), 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.

С целью сокращения потенциального различия сведений о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, по отношению к сведениям о площади этого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, положения Требований N П/0393 основаны на правилах подсчета площади, указанных в приложении "А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема" свода правил "СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003"; своде правил "СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001"; приложении "Г. Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей здания" свода правил "СП 118.13330.2012

Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009", в редакции, действовавшей в период разработки Требований N П/0393.

Согласно пункту 11 Требований N П/0393 площадь нежилого помещения, в том числе расположенного в многоквартирном доме, определяется с учетом положений пунктов 2 - 4, 6, 7, 8.6, 11.1, 11.2 Требований N П/0393.

В площадь нежилого помещения включается площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах такого помещения, площадь наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания (пункт 11.2 Требований N П/0393).

Площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, веранд, террас, открытых или остекленных лоджий и балконов, а также наружных тамбуров нежилого здания, сооружения, нежилого помещения определяется в пределах внутренних поверхностей стен и ограждений без учета площади, занятой ограждением (пункт 7 Требований N П/0393).

Площадь многосветных пространств и проемов в перекрытиях жилого или нежилого помещения учитывается в нижней по отношению к такому пространству части жилого или нежилого помещения (пункт 6 Требований N П/0393).

В соответствии с пунктом 3.27 свода правил "СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" терраса - это огражденная открытая (без устройства остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроенно-пристроенная, не имеющая ограничения по глубине, может иметь покрытие и устраиваться на кровле нижерасположенного этажа. Высота ограждений террас в соответствии с пунктом 8.3 свода правил должна быть не менее 1,2 м.

Кроме того, пунктом 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Таким образом, по мнению Управления, терраса не является самостоятельным помещением, так как является огражденной, открытой площадкой, пристроенной к зданию, встроенной в него или встроенно-пристроенной, а также может устраиваться на кровле нижерасположенного этажа соответствующего здания, в связи с чем Требованиями N П/0393 установлены особенности относительно определения площади террас, в том числе установлено, что в площадь террасы не включается площадь, занимаемая проемом в перекрытии.

Как указано в Обращении, в нежилом здании имеются помещения с выходами на террасы, расположенные на эксплуатируемой кровле. Выход на террасы будет осуществляться через люки.

Как было указано выше, площадь многосветных пространств и проемов в перекрытиях жилого или нежилого помещения учитывается в нижней по

отношению к такому пространству части жилого или нежилого помещения (пункт 6 Требований N П/0393).

Согласно информации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", люк - это закрываемый проем в перекрытии или покрытии здания или сооружения.

Учитывая изложенное, при определении площади нежилого помещения площадь проемов в перекрытиях включается в площадь нижнего по отношению к перекрытию с проемом помещения или этажа, а площадь, занимаемая люком, не включается в площадь перекрытия помещения или этажа, являющегося полом такого помещения или этажа.

Дополнительно сообщаем, что Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции (полномочия) по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики; координацию деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный контроль (надзор); по принятию акта об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения, применяемой при определении цены договора участия в долевом строительстве, относятся к компетенции Минстроя России (пункты 1, 5.2.101(13) и 5.4.54 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 N 1038). В связи с чем по вопросам определения площади объекта долевого строительства в целях определения цены договора долевого участия, а также отнесения люка (фонаря) к технической надстройке на эксплуатируемой кровле целесообразно обращаться в Минстрой России.

И.о. начальника Управления  
нормативно-правового регулирования  
в сферах регистрации недвижимости,  
геодезии и картографии  
Д.В.КОЗЕЕВ