

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Федоровой О.А.

ki-rf@yandex.ru

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

20.12.2022 № 13-01126/22

на № 1023/22-01-09 от 21.11.2022

О рассмотрении обращения

На вх. № ОГ-26688/22 от 21.11.2022

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 Росрестра от 15.03.2022 № П/0082.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»
(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ)**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

О.А. Скуфинскому

Исх. № 1023/22-01-09 от 21.11.2022 г.

На № _____ от _____ г.

Уважаемый Олег Александрович!

В настоящее время Национальной палатой кадастровых инженеров разрабатывается проект Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещения» (далее – Стандарт). В рамках разработки настоящего Стандарта возникли вопросы, связанные с необходимостью учета площади антресоли в жилых или нежилых помещениях.

В целях закрепления в Стандарте единой позиции профессионального сообщества относительно данного вопроса просим высказать позицию Росреестра относительно необходимости учета площади антресоли в площади нежилых и жилых помещений.

Директор

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 06B66A9E0F0AD39B24508005F88486D2C Владелец: Ассоциация "Национальная Палата Кадастровых Инженеров" Директор Федорова Ольга Анатольевна Действителен: с 30.11.2021 по 28.02.2023	

О.А. Федорова

А.Г. Овчинникова
8(926)091-57-74