



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru*

29.04.2026 № 25852-АС/08

На № _____ от _____

Национальная палата кадастровых
инженеров

ki-rf@ya.ru

В Департаменте градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах компетенции рассмотрено письмо Национальной палаты кадастровых инженеров от 10 апреля 2026 г. № 320/26-01-14 и направляется позиция Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» от 22 апреля 2026 г. № Исх-2465.

В соответствии с пунктом 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, когда на них возложена соответствующая обязанность.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства. Обязанности по разъяснению законодательства Российской Федерации, толкованию понятий, терминов и норм, а также проведению экспертной оценки качества выполненных работ на Минстрой России не возложены.

Также сообщаем, что конкретные проектные решения, обеспечивающие соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и сводов правил выбираются и обосновываются проектировщиком.

Обоснованность принятых решений устанавливается в рамках экспертизы проектной документации согласно статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Также сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

А.Ю. Степанов



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ,
СТАНДАРТИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ
СООТВЕТСТВИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
(ФАУ «ФЦС»)

Фуркасовский пер., д. 6, г. Москва, 101000
тел. (495) 133-01-57, 133-01-58

E-mail: info@faufcc.ru <http://www.faufcc.ru>

Адрес для почтовых отправлений:
101000, г. Москва, а/я 677

22.04.2026 № Исх-2465

На № 66324/МС от 13.04.2026

Минстрой России
Департамент
градостроительной
деятельности и архитектуры

Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (далее – ФАУ «ФЦС») по поручению Министра России рассмотрело обращение Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых кадастровых инженеров» о разъяснении положений нормативных технических документов в сфере строительства и в пределах компетенции сообщает.

В соответствии с Уставом ФАУ «ФЦС» вправе осуществлять организацию и проведение методической и разъяснительной работы по вопросам технического нормирования в сфере строительства, но не уполномочено давать разъяснения законодательства Российской Федерации о государственной регистрации и государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

Вместе с тем ФАУ «ФЦС» считает возможным выразить следующую позицию по вопросам, обозначенным в обращении.

В соответствии с пунктом А.1.4 СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные» (далее – СП 54.13330.2022) площадь жилых комнат, вспомогательных помещений и других помещений многоквартирных жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

Требования к точности и методам определения площади приведены в приказе Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (далее – приказ Росреестра).

В соответствии с пунктами 12.1–12.3 приказа Росреестра 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. К площади помещений вспомогательного использования в жилом помещении относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, и иные.

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). Настоящие требования применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе, в случае определения площади помещений с назначением «жилое», «нежилое».

В соответствии с пунктом 3.21 СП 54.13330.2016 помещение вспомогательное – помещение для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-ниша и/или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

В свою очередь в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – часть объема здания или сооружения, *имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями*.

Таким образом, вспомогательное помещение, площадь которого включается в общую площадь помещения, должно иметь определенное назначение. Кроме того, в соответствии положениями СП 54.13330.2016 определены следующие виды ниш - кухня-ниша и хозяйственный встроенный шкаф.

В соответствии с пунктом 3.39 приказа Минземстроя Российской Федерации от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» при определении площади помещений надлежит: площадь ниш высотой 2,0 м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2 м; площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.

Однако понятие «ниши» законодательно не закреплено, вместе с тем в соответствии с архитектурным словарем ниша – углубление в стене здания или сооружения для установки статуи, ваз, размещения встроенных шкафов и пр.

Иногда ниши применяют для пластической обработки стены.

Определение вида и назначения той или иной части помещения необходимо производить исходя из его архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей, определенных проектной документацией, прошедшей экспертизу в соответствии с частью 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заместитель директора

Ю.В. Шуркалин