



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-33, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: [mineconomy@economy.gov.ru](mailto:mineconomy@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

*08.05.2014 № 08-23-3395*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О рассмотрении обращения**

На вх. № 5876-ОГ от 11 апреля 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение в пределах своей компетенции и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не надделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

По информации, представленной Росреестром, Вы обращались в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральную кадастровую палату Росреестра» по Воронежской области (далее – Филиал) с заявлениями об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости от 20 марта 2014 г. № 36-0-1-87/3252/2014-365, от 28 марта 2014 г. № 36-0-1-87/3252/2014-425 в отношении здания с кадастровым номером 36:25:6500007:31 (в части изменения (уменьшения) площади с 46,5 кв. м до 26,5 кв. м).

К заявлениям был приложен технический паспорт домовладения, составленный по состоянию на 24 января 2000 г. БТИ Рамонского района Воронежской области. Согласно экспликации данного технического паспорта общая площадь здания составляет 46,5 кв. м, в том числе жилая - 26,5 кв. м, коридор - 8,5 кв. м, кладовая - 11,5 кв. м, к холодным пристройкам отнесены коридор и кладовая.

По результатам рассмотрения представленных документов по вышеуказанным

заявлениям Филиалом приняты решения об отказе в исправлении технической ошибки от 26 марта 2014 г. № 36/14-37429, от 3 апреля 2014 г. № 36/14-42555 ввиду отсутствия противоречий между сведениями государственного кадастра недвижимости и представленными документами.

Сведения о здании с кадастровым номером 36:25:6500007:31, расположенном по адресу: Воронежская область, Раменский р-н, с. Трещевка, ул. Урожайная, д. 145, включены в государственный кадастр недвижимости 29 июня 2012 г. в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. № 1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» на основании сведений, переданных Государственным унитарным предприятием «Воронежоблтехинвентаризация». Согласно данным сведениям площадь здания составляет 46,5 кв. м.

В этой связи полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Частью 5 статьи 15 Кодекса и пунктом 6 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531, установлено, что общая площадь жилого помещения 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, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас; к площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Учитывая изложенное, коридор и кладовая, указанные в экспликации технического паспорта, являются помещениями вспомогательного использования, и их площадь включается в общую площадь жилого дома.

Врио директора  
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий

Просим разъяснить как учитывается площадь холодных пристроек объектов ИЖС и жилых домов.

В части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Холодная пристройка в Кодексе не указана.

Органы технической инвентаризации холодную пристройку в общую площадь дома не включают, ссылаясь на письмо Минэкономразвития России №Д08-3661 от 16.12.2005 года, и инструкцию о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 04.08.1998 года №37

Пристройкой называется часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным зданием.

Все пристройки разделяются на отапливаемые и холодные, общая площадь помещений в отапливаемых пристройках учитывается в составе жилищного фонда.

Веранда - застекленное не отапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него и наряду с лоджиями и террасами является, по сути, холодными пристройками.

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области выдает кадастровый паспорт на дом с учетом площади холодных пристроек, ссылаясь на письмо Минэкономразвития России №Д23-1358 от 15.04.2010 года.