



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»**

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,  
Москва, 127006,

тел.: (495) 982-79-00

факс: (499) 973-24-70

E-mail: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

16.08.2013

№ 08-2641-КЛ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Директору филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Астраханской области

В.В. Полякову

И.о. директора филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Владимирской области

Г.А. Тарасовой

О направлении разъяснений

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), направляет Вам согласованный с Росреестром ответ на Ваши обращения от 04.06.2013 № 2952 (вх. от 04.06.2013 № 14338/ЦА), от 10.06.2013 № ВП/4094@ (вх. от 10.06.2013 № 14815/ЦА).

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331, ФГБУ «ФКП Росреестра» не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутому в обращениях вопросу ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает возможным отметить следующее.

Пунктом 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ установлено, что 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.

Согласно п. 6 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 531 (далее – Требования к определению площади) общая площадь жилого помещения, жилого дома состоит из суммы площади всех частей такого помещения, жилого дома, 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.

Таким образом, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», в отношении зданий, помещений, внесенных в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) в рамках приказа Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости», сведения о площади в ГКН отражаются без учета площадей лоджий, балконов, террас, веранд.

В случае выявления в ГКН сведений об общей площади ряда зданий и помещений, расположенных в них, с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, с целью снижения жалоб со стороны заявителей, ФГБУ «ФКП Росреестра» считает целесообразным принимать решение об исправлении технической ошибки в силу п. 5 ст. 15 ЖК РФ и п. 6 Требований к определению площади.

Дополнительно полагаем необходимым отметить, что техническая ошибка в сведениях о площади подлежит исправлению только в случаях, позволяющих однозначно определить назначение/наименование помещения (балкон, лоджия, веранда или терраса) в экспликации технического паспорта здания/помещения (пример прилагается).

Приложение: на 1 листе в 1 экз.

Заместитель директора



К.А. Литвинцев

ИСПОЛНЕНИЕ

Итого по плану 1957 года

№ п/п	Наименование	1956 г.	1957 г. (план)	1957 г. (факт)	1957 г. (план) / 1956 г.	1957 г. (факт) / 1956 г.
	Итого по плану 1957 года		1189	920	563	
	Итого по факту 1957 года		1211	920	569	221
1	Копирование		1189			
2	Копирование		1189			
3	Копирование		1189			
4	Копирование		1189			
5	Копирование		1189			
6	Копирование		1189			
7	Копирование		1189			
8	Копирование		1189			
9	Копирование		1189			
10	Копирование		1189			
11	Копирование		1189			
12	Копирование		1189			
13	Копирование		1189			
14	Копирование		1189			
15	Копирование		1189			
16	Копирование		1189			
17	Копирование		1189			
18	Копирование		1189			
19	Копирование		1189			
20	Копирование		1189			
21	Копирование		1189			
22	Копирование		1189			
23	Копирование		1189			
24	Копирование		1189			
25	Копирование		1189			
26	Копирование		1189			
27	Копирование		1189			
28	Копирование		1189			
29	Копирование		1189			
30	Копирование		1189			
31	Копирование		1189			
32	Копирование		1189			
33	Копирование		1189			
34	Копирование		1189			
35	Копирование		1189			
36	Копирование		1189			
37	Копирование		1189			
38	Копирование		1189			
39	Копирование		1189			
40	Копирование		1189			
41	Копирование		1189			
42	Копирование		1189			
43	Копирование		1189			
44	Копирование		1189			
45	Копирование		1189			
46	Копирование		1189			
47	Копирование		1189			
48	Копирование		1189			
49	Копирование		1189			
50	Копирование		1189			
51	Копирование		1189			
52	Копирование		1189			
53	Копирование		1189			
54	Копирование		1189			
55	Копирование		1189			
56	Копирование		1189			
57	Копирование		1189			
58	Копирование		1189			
59	Копирование		1189			
60	Копирование		1189			
61	Копирование		1189			
62	Копирование		1189			
63	Копирование		1189			
64	Копирование		1189			
65	Копирование		1189			
66	Копирование		1189			
67	Копирование		1189			
68	Копирование		1189			
69	Копирование		1189			
70	Копирование		1189			
71	Копирование		1189			
72	Копирование		1189			
73	Копирование		1189			
74	Копирование		1189			
75	Копирование		1189			
76	Копирование		1189			
77	Копирование		1189			
78	Копирование		1189			
79	Копирование		1189			
80	Копирование		1189			
81	Копирование		1189			
82	Копирование		1189			
83	Копирование		1189			
84	Копирование		1189			
85	Копирование		1189			
86	Копирование		1189			
87	Копирование		1189			
88	Копирование		1189			
89	Копирование		1189			
90	Копирование		1189			
91	Копирование		1189			
92	Копирование		1189			
93	Копирование		1189			
94	Копирование		1189			
95	Копирование		1189			
96	Копирование		1189			
97	Копирование		1189			
98	Копирование		1189			
99	Копирование		1189			
100	Копирование		1189			





**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
Регистрации, кадастра и картографии»  
по Владимирской области**

Луначарского ул., д. 13-а, Владимир, 600017  
тел./факс (4922) 45-04-42, 45-04-49, 33-38-27  
e-mail: [fgu33@u33.rosreestr.ru](mailto:fgu33@u33.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/332843001

04.06.2013 № 2952

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О площади жилых зданий и  
помещений

Директору  
ФГБУ «Федеральная кадастровая  
палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии»

А.В. Голикову

(по электронной почте)

[fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)

Уважаемый Александр Васильевич!

В целях соблюдения единого принципа ведения государственного кадастрового учета, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Владимирской области (далее – Филиал), просит Вас высказать позицию ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по вопросам, возникающим в процессе государственного кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В соответствии с п. 4 Приказа Минэкономразвития от 30.09.2011 № 531 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения» (далее – Приказ) площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный). В площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей. В площадь здания отдельно включается также площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.).

На основании п. 6 Приказа общая площадь жилого помещения, жилого дома рассчитывается как сумма площадей всех частей такого помещения, жилого дома, 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.

Вместе с тем в соответствии с п. 3.38 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 №37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (далее - Инструкция) площадь здания определяется в соответствии с п.5. приложения 2 СНиПа 2.08.01-89: «Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа. Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается».

В техническом паспорте здания, выданного Камешковским филиалом ГУ Владимирской области «Бюро технической инвентаризации», (Приложение) в разделе 1 «Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели» указана следующая информация:

- площадь здания (с лоджиями, подвалом, шкафами, коридорами, лест. кл. и чердаком) – 65,1 кв.м.;
- из нее: жилые помещения: общая площадь квартир – 35,0. кв.м.; площадь квартир кв.м.,
- в том числе жилая площадь – 21,8 кв.м.

В разделе 4 «Экспликация к плану строений» технического паспорта здания общая площадь здания (65,1 кв.м.) рассматривается как сумма площадей жилой квартиры (35 кв.м.) и холодной пристройки (30,1 кв.м.), при этом площадь последней указана в столбце – “в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас и **кладовых**”.

В связи с вышеизложенным, просим высказать Вашу позицию относительно площади жилого здания, подлежащей отражению в государственный кадастр недвижимости.

Приложение: Размещено по адресу [ftp://10.128.1.8\FGBUЦентральный аппарат\Управление учета объектов капитального строительства\33\\_владимирская\\_область\вопрос\\_по\\_определению\\_площади\\_здания.rar](ftp://10.128.1.8\FGBUЦентральный_аппарат\Управление_учета_объектов_капитального_строительства\33_владимирская_область\вопрос_по_определению_площади_здания.rar).

И.о. директора



Г.А. Тарасова



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»**

**по Астраханской области**

(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Астраханской области)

Бабефа ул., д. 8. г. Астрахань, 414014

тел/факс (8512) 31-00-25

E-mail: fgu30@u30.rosreestr.ru

ИНН 7705401340

Директору федерального  
государственного бюджетного  
учреждения «Федеральная  
кадастровая палата  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии»

А.В. Голикову

10.06.2013

№

ВП/4094

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О предоставлении разъяснений

Уважаемый Александр Васильевич!

В филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Астраханской области (далее - Филиал) поступают запросы о предоставлении сведений на объекты капитального строительства (здание или помещение) внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее ГКН) в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 №1 « О сроках и порядке включения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости».

Филиалом при подготовке сведений в виде кадастрового паспорта на объекты капитального строительства выявляется факт разночтения в практике применения действующего законодательства, а именно:

в соответствии с п.5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 6 Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2011 №531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения» (далее - Требования) «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади

всех частей 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».

Возникает вопрос о необходимости пересчета общей площади помещений при подготовке кадастровых паспортов по ранее учтенным объектам недвижимости, а именно, стоит ли признавать технической ошибкой сведения переданные в Филиал в рамках Государственного контракта в части подсчета общей площади жилого помещения.

Орган технической инвентаризации в экспликациях к поэтажному плану здания (строения) в графе (5) «Наименование» обозначал холодными пристройками, холодными подсобными помещения не являющиеся верандами, балконами, террасами и лоджиями, а в графе (11) по площади эти же холодные пристройки обозначали как лоджии, балконы, веранды и террасы тем самым исключая из общей площади помещения ряд холодных пристроек.

По вопросу включения в общую площадь жилых помещений холодных пристроек в Филиале проведено совещание с органами технической инвентаризации (далее - ОТИ), где Филиалу было разъяснено, что ОТИ в техническом паспорте в графе «Наименования» обозначали – холодные пристройки, холодные подсобные помещения с целью исключения из отапливаемых помещений данные строения. Вместе с тем, должно быть четко указано, что именно понимается под «холодным подсобным помещением» балкон, лоджии или терраса.

В настоящий момент определение общей площади жилого помещения при подготовке технических планов органами технической инвентаризации осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от

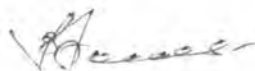
30.09.2011 №531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения» (далее - Требования).

Дополнительно сообщаем, что при исключении из общей площади холодных подсобных, холодных пристроек, которые не являются лоджиями, балконами, верандами или террасами, в ряде случаев это кухни, кладовые, тамбуры, т.е. вспомогательные помещения, что видно из поэтажных планов строений при дальнейшей регистрации права граждане «теряют» значительные площади и вынуждены доказывать свое право на собственность данных помещений.

Просим Вас разъяснить методику определения площадей ранее учтенных объектов капитального строительства с учетом использования практики по данному вопросу в других субъектах.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Директор



В.В. Поляков





Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ № 89516**

Тип объекта учета Помещение  
 Наименование объекта учета квартира (жилое)

**Адрес ( местоположение ) объекта учета**

Субъект Российской Федерации	Астраханская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	Муниципальное образование Город Астрахань
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Астрахань
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улицы/бульвар
	Наименование	Кольцов-Л Толстого
Номер дома	1/8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Дилер		
Эд (этаж/эта, подъезд/подв, блок)	2	
Иное описание местоположения		

**Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ**

Инвентарный номер	
Инвентарный номер архива	1-1035-8-А.10002
Кадастровый номер	

**Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)**

Наименование учетного органа	-
Инвентарный номер архива	-
Кадастровый номер	-
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	-

Паспорт составлен по состоянию на 12.10.12

Руководитель ОТИ



Н Н Гайворонская

АФ 1230 387033

### 1. Сведения о принадлежности

Субъект права для граждан (Фамилия имя отчество для юридических лиц - по уставу)	Документы подтверждающие право собственности (владения пользования)	Доля часть пята
НО ЖСК 24 ПУСОВСКОГО РАЙОНА		№ 2

### 2. Экспликация площадей

Питер Этаж	Номер и наименование помещений				Высот г/м	Площадь кв.м						
	квартиры		комнаты			квартиры				общее напольное покрытие	помещ. общего пользова	всего в площ. здания
	наимен. назнач.	№	наименование назначение	№		жилая	помещ. вспом. использ.	подъез. балконная терраса	общая			
A 3 <sup>я</sup>	квартира	2	прихожая	1	2.65		2.4		2.4			2.4
			санузел	2	2.65		2.5		2.5			2.5
			комната	3	2.65	14.9			14.9			14.9
			комната	4	2.65	13.5			13.5			13.5
			комната	5	2.65	9.0			9.0			9.0
B1			коридорная подсобная	6	2.15			4.6			4.6	
A2			коридорная подсобная	7	2.45			9.5			9.5	
			коридорная подсобная	8	2.45			2.9			2.9	
ИТОГО						37.4	4.9	17.0	42.3			59.3

3 Техническое описание квартиры (комнаты, помещения, бокса)

постройки 1917

Этажность 1

Физический износ 65

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов
внутренние стены материал	Кирпичные
перегородки материал	
Перекрытия материал	
Проемы оконные	
Проемы дверные	
Вид staircase	индивидуальное
наличие	
водоснабжение	есть
энергоснабжение	есть
канализация	есть
горячего водоснабжения	есть
ванна или душ сауна или бассейн	есть
лифта	
мусоропровода	
газоснабжение	есть
напольный электропол	

4. Стоимость квартиры (комнаты, помещения, бокса)

Полная балансовая стоимость - руб

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) - руб

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г - руб

Паспорт выдан 31.10.12

Руководитель ОТИ

Н.Н. Гайворонская

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

1	2	3	4	5	6	в том числе (кв. м)				11	12	13
						7	8		10			
							Жилая	Подсобная				
				прихожая	10,1	10,1		10,1		2,36		
				комната	14,2	14,2	14,2			2,36		
				комната	13,4	13,4	13,4			2,36		
				подсобная	5,8	5,8		5,8		2,36		
				комната	13,5	13,5	13,5			2,36		
а				холодная подсобная	2,5				2,5	2,2		
				холодная подсобная	4,6				4,6	2,2		
а1				холодная подсобная	10,7				10,7	1,8		
а2				холодная подсобная	15,5				15,5	2,0		
<b>итого</b>					<b>90,3</b>	<b>57,0</b>	<b>41,1</b>	<b>15,9</b>	<b>33,3</b>			

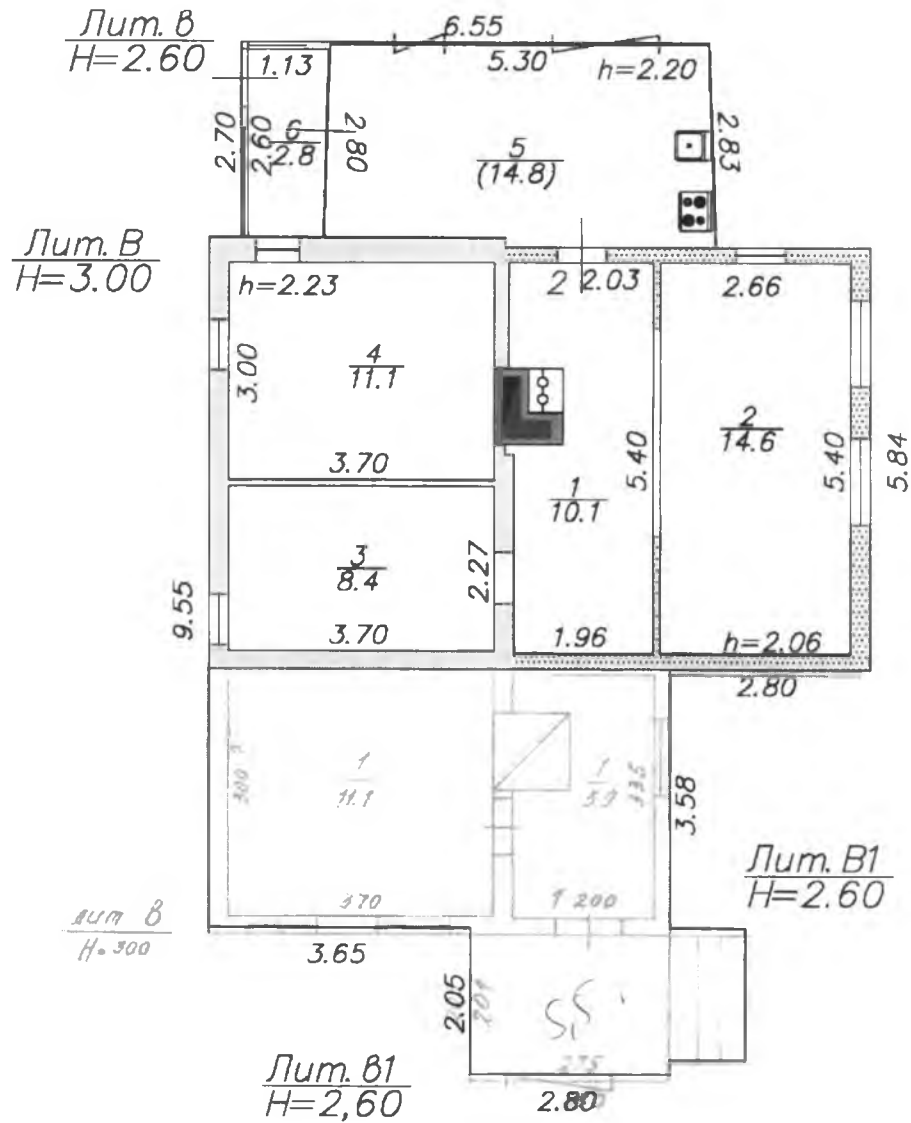


# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Адрес объекта: г. Астрахань, ул.Аристова № 23

Лит. В, В1, в, в1, этаж 1

инв. № 1  $\frac{1023}{8}$



Масштаб 1:100

26.07.2012 г. копировал техник инв. Зиновьев Н.Н.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (другом поселении) Астрахань

по ул. (пер.) \_\_\_\_\_

Аристова

дом № 23

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв.м.							
	квартиры, обособленного		комнаты или иного			квартир				Обособленных нежилых помещений	помещений общего пользования	всех помещений, включаемых в площадь здания	
	наименование/ назначение	№	наименование/ назначение	№		жилая	помещений вспомогательного использования	балконов, лоджий, веранд и terraces	общая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
В В1 в1	Помещение	1	комната	1	2,23	11,1	-	-	11,1	-	-	11,1	
			кухня	2	2,06	-	5,9	-	5,9	-	-	5,9	
			Холодное подсобное	3	2,20	-	-	-	5,5	-	-	-	5,5
			<b>Итого по пом. 1:</b>					<b>11,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,5</b>	<b>17,0</b>	-	-
В  в	Помещение	2	подсобное	1	2,06	-	10,1	-	10,1	-	-	10,1	
			кухня	2	2,06	-	14,6	-	14,6	-	-	14,6	
			комната	3	2,23	8,4	-	-	8,4	-	-	8,4	
			комната	4	2,23	11,1	-	-	11,1	-	-	11,1	
			Холодное подсобное	5	2,20	-	-	-	14,8	-	-	-	14,8
			Холодное подсобное	6	2,20	-	-	-	2,8	-	-	-	2,8
			<b>Итого по пом. 2:</b>					<b>19,5</b>	<b>24,7</b>	<b>17,6</b>	<b>44,2</b>	-	-
<b>Итого по лит. В, В1:</b>						<b>30,6</b>	<b>30,6</b>	<b>23,1</b>	<b>61,2</b>	-	-	<b>84,3</b>	
реконструкция 23,4 кв. м													

06.08.2012

Н.Зиновьев