



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

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»,  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

Директорам филиалов  
ФГУП "Ростехинвентаризация -  
Федеральное БТИ"

ИНН/КПП 7701018922/772901001 ОКПО 03246693,  
ОГРН 1027739346502

Проспект Вернадского, д.37, корп. 2, 119415, Москва  
тел. (495) 940-54-01, факс (495) 225-04-04

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

№ 14/0938 от 30.07.13

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Об учете площадей

Уважаемые Коллеги!

В связи с выявлением различных подходов Филиалов ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" (далее – Предприятие) к расчету общей площади объекта капитального строительства (по итогам проведенных работ по технической инвентаризации), повторно доводим до Вашего сведения, порядок расчета общей площади объектов учета, регламентированный нормативными правовыми актами России.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

В соответствии со статьей 15 ЖК РФ, 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.

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Минземстроя Российской Федерации от 04.08.1998 №37, действует в части не противоречащей ЖК РФ.

Следовательно, в общую площадь жилого помещения, в том числе включается площадь всех не отапливаемых кладовых (холодных пристроек), а площади балконов, лоджий, веранд и террас не включаются.

Исходя из рекомендаций по расчету и внесению в технический паспорт сведений об общей площади жилых помещений, изложенных в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 21.12.2011 Д23-5254, полагаем корректным внесение в технический паспорт сведений о не отапливаемых кладовых (холодных пристроек), балконов, лоджий, веранд и террас, следующим образом.

При заполнении технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.08.2006 №244, в Раздел 7 «экспликация к поэтажному плану жилого дома», площадь не отапливаемых кладовых следует вносить в графы 6, 7 и 9.

Аналогичным образом, следует поступить при заполнении технического паспорта на помещение, если в его состав входят не отапливаемые кладовые.

Кроме того, в технических паспортах на жилые помещения (квартира, ИЖС, многоквартирный жилой дом и т.п.) площади балконов, лоджий, веранд и террас необходимо указывать без применения понижающих коэффициентов.

Дополнительно сообщаем, о недопустимости самостоятельного определения специалистами Филиалов Предприятия вида жилого помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира и т.п.) при отсутствии соответствующих исходных документов о виде объекта.

Приложение: на 3 стр. в 1 экз.

И.о. главного инженера



Ф.Н. Беликеев

МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИН. ЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Федеральное государственное  
унитарное предприятие  
«Ростехинвентаризация –  
Федеральное БТИ»

О рассмотрении обращения  
На исх. № 14/8680  
от 21 октября 2011 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России  
далее – Департамент недвижимости рассмотрел обращение Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по вопросу определения общей площади жилого помещения и сообщает.

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

Вместе с тем полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната

Согласно положениям части 5 статьи 15 Кодекса 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.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с частью 4 статьи 19 Кодекса жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Наряду с этим частью 5 статьи 19 Кодекса установлено, что государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министров Российской Федерации от 4 августа 1998 г. № 37 (далее – Инструкция), действует в части не противоречащей Кодексу.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, в общую площадь жилого помещения не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Площадь не отапливаемых кладовых включается в общую площадь жилого помещения как площадь помещений вспомогательного использования.

Форма технического паспорта на квартиру утверждена Приложением № 13 к Инструкции. Сведения о площадях частей помещения указываются в разделе II Экспликации площади квартиры технического паспорта (далее – Экспликация).

По мнению Департамента недвижимости, в связи с вышесказанным, при заполнении графы 9 Экспликации площади балконов, лоджий, веранд и террас необходимо указывать без применения понижающих коэффициентов, при этом название графы указывается без слов «с коэф.».

Площади не отапливаемых кладовых необходимо указывать в графах 5,6,8 Экспликации без применения понижающих коэффициентов.

Площадь балконов, лоджий, веранд и террас так же, по мнению Департамента недвижимости, необходимо указывать без применения понижающих коэффициентов при заполнении технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 г. № 244.

Врио директора  
Департамента недвижимости

В.А. Смирнов