



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

Кадастровым инженерам и
саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров

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

Исх. № 447/26-01-14 от 21.05.2026 г.

На № _____ от _____ г.

Уважаемые коллеги!

В связи с поступающими обращениями и выявленной разной правоприменительной практикой относительно включения (невключения) в общую площадь квартиры площади, занятой общедомовыми инженерными коммуникациями и отгороженными конструктивными элементами (коробами) в кухнях, ванных комнатах, санузлах, Национальная палата кадастровых инженеров (далее – Национальное объединение) сообщает следующее.

В соответствии с п. 12.1 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных Приказом Росреестра от 23.10.2020 №П/0393, площадь жилого помещения (квартиры, комнаты в квартире) состоит из суммы площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, рассчитанных по размерам, измеряемым между внутренними поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

Аналогичный подход содержится в Правилах определения площади многоквартирного жилого здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема, утвержденных приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр (приложение А к СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»).

В рамках разработки проектной документации проектировщики, как правило, площадь, занятую инженерными коммуникациями и ограждающими их конструкциями (коробами), в проектируемую площадь квартиры не включают. Однако после завершения строительства застройщики нередко настаивают на включении данной площади в общую площадь квартир (при этом ограждающий короб может быть как установлен, так и подлежать установке уже в рамках будущих ремонтных работ непосредственно собственником).

В результате правовой неопределенности в регионах складывается разная правоприменительная практика с включением или невключением площади, занятой общедомовыми коммуникациями, в площадь квартиры, что выражается в разных подходах при подсчете площади квартиры при подготовке технического плана. В результате систематически возникают споры между дольщиками, застройщиками и кадастровыми инженерами относительно законности включения площади, занятой проходящими через квартиру общедомовыми инженерными коммуникациями, в состав общей площади

квартиры для целей ее государственного кадастрового учёта как объекта гражданских прав.

В связи с изложенным, были запрошены позиции Росреестра и Минстроя России по данному вопросу, согласно которым можно прийти к следующему выводу.


В соответствии с частью 10 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о помещении или машино-месте указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство здания (сооружения), в котором расположены помещения или машино-места, проектной документации здания (сооружения), в котором расположены помещения или машино-места. Таким образом, правовой статус площади, занятой общедомовыми инженерными коммуникациями, которые могут быть отгорожены или не отгорожены конструктивными элементами (коробами), при подсчете площади квартиры должен определяться исходя из содержания проектной документации здания или сооружения, в которых расположено такое помещение. При этом при проведении измерений в помещении необходимо учитывать наличие ограждения.

Таким образом, если в проектной документации предусмотрено возведение конструкции, которая ограждает инженерные коммуникации и при этом площадь, занятая инженерными коммуникациями и огораживающими конструктивными элементами (коробами) в кухнях, ванных комнатах, санузлах не включена в площадь помещения в соответствии с проектной документацией, то при определении площади помещения в рамках подготовки технического плана и при наличии огораживающих конструктивных элементов при проведении измерений в здании (сооружении), площадь, занятая общедомовыми инженерными коммуникациями и отгороженная конструктивными элементами (коробами) в кухнях, ванных комнатах, санузлах не включается в площадь помещений.

Приложение:

1. Письмо Национального объединения №320/26-01-14 от 10.04.2026;
2. Письмо Росреестра №13-00310/26 от 28.04.2026;
3. Письмо Минстроя №25852-АС/08 от 29.04.2026.

Президент

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 03537cbd0034b3fbb044a1d14d90e082ee Владелец: Национальная Палата Кадастровых Инженеров Президент Обчинникова Алла Григорьевна Действителен: с 09.08.2025 по 23.08.2026	

А.Г. Овчинникова