

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

28.04.2026 № 13-00310/26

Ассоциация «Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»

ki-rf@yandex.ru

на № 320/26-01-14 от 10.04.2026

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение от 10.04.2026 (вх. от 13.04.2026 № ОГ-3787/26), по вопросу включения в общую площадь квартиры площадь, занятую общедомовыми инженерными коммуникациями, отгороженными конструктивными элементами (коробами) в кухнях, ванных комнатах, санузлах, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 9 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в ЕГРН подлежат внесению **сведения о площади**, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, **помещение** или машино-место.

При подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий, сооружений, помещений необходимо руководствоваться Требованиями к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее – Требования № П/0393).

Пунктом 1 Требований № П/0393 установлено, **что данные требования не применяются для иных установленных законодательством случаев, при которых предусмотрено определение площади объектов недвижимости**, в том числе при определении **площади** (приведенной площади, **общей площади**) **здания или помещения** в случае, указанном в части 1 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004

№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае определения площади здания или помещения для целей реализации жилищных прав на жилые помещения (часть 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее – ЖК РФ), а также при государственном учете жилищного фонда (часть 5 статьи 19 ЖК РФ).

Измерения для определения площади объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ, результаты измерений отображать в графической части технического плана согласно требованиям к подготовке технического плана, установленным в соответствии с частью 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (пункт 2 Требований № П/0393).

Необходимо отметить, что указанное в ЖК РФ понятие «общая площадь» применяется в сфере жилищного законодательства для целей государственного учета жилищного фонда, цели и задачи которого отличаются от целей и задач государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В соответствии с пунктом 12.1 Требований № П/0393 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. 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**) (пункт 12.3 Требований № П/0393).

К общему имуществу относятся, в частности, **вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения**, машино-места в этих зданиях или сооружениях), крыши, ограждающие конструкции этих зданий или сооружения, механическое, **электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений**, машино-мест **и обслуживающее более одного помещения**, машино-места (пункт 2 статьи 287.5 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Факт нахождения инженерно-технического оборудования в жилом помещении не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме, поскольку подпункт 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения.

В письме Минстроя России от 11.11.2025 № 31150-ОГ/00 даны разъяснения о границах эксплуатационной ответственности в отношении инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома для водоснабжения, внутридомовой системы водоотведения и внутридомовой системы отопления границей инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

для водоснабжения, является первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков; труба канализационного стояка и ее элементы, расположенные в санузлах жилых и нежилых помещений, является общим имуществом собственников многоквартирного дома (общедомовым имуществом), но отводы от первых стыковых соединений с ответвлениями от стояка канализации не могут быть отнесены к общему имуществу многоквартирного дома; границей эксплуатационной ответственности является первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки системы отопления, при этом первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки системы отопления от стояков входит в состав общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, отводы от первых стыковых соединений (первыми стыковыми соединениями называются соединения, которые связывают ответвления от стояков с горизонтальными трубопроводами) с ответвлениями от стояка предназначены для подключения к внутридомовой инженерной системе санитарно-технического оборудования, обслуживающего не более одной квартиры, не могут быть отнесены к общему имуществу многоквартирного дома (Решение Верховного Суда Российской Федерации от 17.06.2013 дело № АКПИ13-512).

Также не относятся к общему имуществу многоквартирного дома: индивидуальные приборы учета воды, газа, электричества; газовые и электрические плиты; сантехническое оборудование, находящееся в квартире (смесители, краны, ванны, раковины, унитазы, водонагреватели и тому подобное оборудование); трубы и отводы, расположенные на ответвлениях от стояков после отключающего устройства или запорно-регулирующего крана; домофоны, находящиеся в квартире; электрические кабели, розетки и иные электрические элементы, расположенные внутри квартиры; сети связи, необходимые для оказания услуг связи владельцу квартиры; иное оборудование и имущество, не относящееся к общедомовому имуществу и обслуживающее только одну квартиру.

Согласно Определению Конституционного Суда Российской Федерации от 13.02.2024 № 238-О непосредственное нахождение части инженерных коммуникаций внутри жилых помещений не дает оснований для исключения совокупной площади, занимаемой ими, из состава общей площади жилого помещения, а сам по себе факт их нахождения в жилом помещении не свидетельствует о необходимости выделения отдельной площади, занимаемой такими коммуникациями, которая не должна учитываться при определении общей площади жилого помещения.

В соответствии с частью 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, **проектной документации здания** или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место. 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.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 1, подпунктом 5.2.53 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, теплоснабжения, в связи с чем по вопросу включения в состав общей площади помещения площади, занятой общедомовыми инженерными коммуникациями, рекомендуем также обратиться в Минстрой России.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00BA9F1525C2EC4E7F90C820F12372ACA

Владелец: Галишин Эдуард Уралович

Действителен: с 12.03.2025 до 05.06.2026

Э.У. Галишин