



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

**(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
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. № 320/26-01-14 от 10.04.2026 г.

На № _____ от _____ г.

Уважаемый Ирек Энварович!
Уважаемый Олег Александрович!

Национальная палата кадастровых инженеров (далее – Национальное объединение), в связи с поступающими обращениями кадастровых инженеров, а также вопросами от заказчиков кадастровых работ, преимущественно представленными участниками долевого строительства, просит высказать позицию относительно необходимости включения в общую площадь квартиры площадь, занятую общедомовыми инженерными коммуникациями, отгороженными конструктивными элементами (коробами) в кухнях, ванных комнатах, санузлах.

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 (приложение А к СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденному приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр).

На практике в отношении площади, занятой инженерными коммуникациями, реализация вышеуказанных норм законодательства находит разное применение.

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

Не способствовало возникновению ясности в данном вопросе и Определение Конституционного суда Российской Федерации от 13.02.2024 № 238-О, поскольку в нем отмечается, что «вопрос об отнесении тех или иных площадей к изолированным жилым помещениям или к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома разрешается судом в конкретном деле, исходя из фактических обстоятельств и конструктивных

Министру строительства и жилищно –
коммунального хозяйства
И.Э. Файзуллину

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии

О.А. Скуфинскому

особенностей жилых помещений многоквартирных домов, а также с учетом содержания договора участия в долевом строительстве».

Обращаем внимание, что вопрос касается площадей, занятых общедомовыми инженерными коммуникациями, которые в соответствии с положениями части 1 статьи 36 Жилищного кодекса принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме и не могут быть объектом гражданского оборота или входить в его состав.

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 объекта недвижимости 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, просим выразить Вашу позицию относительно необходимости включения в состав площади квартиры площадь, занятую общедомовыми инженерными коммуникациями, которые могут быть отгорожены или неотгорожены конструктивными элементами (коробами), при подготовке проектной документации, договора участия в долевом строительстве, а также технического плана.

В случае необходимости выработки единого подхода сообщаем о готовности принять участие в совместном обсуждении данного вопроса.

С уважением,
Президент

А.Г. Овчинникова