

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

**ПИСЬМО
от 28 апреля 2026 г. N 13-00310/26**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение 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 N 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 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 N П/0393 (далее - Требования N П/0393).

[Пунктом 1](#) Требований N 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 N 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 N 218-ФЗ ([пункт 2](#) Требований N 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 N 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 N 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 здании или сооружении), крыши, ограждающие конструкции этих здания 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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
Э.У.ГАЛИШИН