

Общая площадь жилого помещения

Какой площадью должна руководствоваться Управляющая организация, которая производит начисления за жилищно-коммунальные услуги? На общую площадь, указанную в правоустанавливающих документах (там площадь указана с учетом балкона или лоджии, взятой с коэффициентом) или на общую площадь без балкона и лоджии (чисто площадь помещений квартиры), которая указана в техническом паспорте.

Пунктом 5 ст. 15 ЖК РФ, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 N 188-ФЗ установлено, что 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.

Согласно п. 6 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 N 531 (далее - Требования к определению площади) общая площадь жилого помещения, жилого дома состоит из суммы площади всех частей такого помещения, жилого дома, 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.

В Письме ФГБУ "ФКП Росреестра" от 16.08.2013 N 08-2641-КЛ "О направлении разъяснений" чиновники поясняют, что в случае выявления в ГКН сведений об общей площади помещений, расположенных в них, с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, с целью снижения жалоб со стороны заявителей, ФГБУ "ФКП Росреестра" считает целесообразным принимать решение об исправлении технической ошибки в силу п. 5 ст. 15 ЖК РФ и п. 6 Требований к определению площади.

В рассматриваемой ситуации следует руководствоваться Пунктом 5 ст. 15 ЖК РФ и п. 6 Требований к определению площади, т.е. исключить площадь балкона и лоджии.

**Ответ подготовил:
Эксперт линии консультаций ООО НКФ «Дельта-информ» Наталья Албузова
01 декабря 2017 г.**

**Вопросы, касающиеся качества полученного Вами ответа, Вы можете направить в адрес
начальника отдела «Линия консультаций»
Блохина Алексея
blohin@mail.delta-i.ru
(846) 270-07-04**