



2. Как разграничить общую и жилую площадь квартиры?

Три площади квартиры

Самым распространенным случаем, когда знание того, как считается площадь квартиры, очень помогает, а незнание становится роковым – это покупка квартиры с долевым участием. Нередко застройщик пытается зачесть лоджию в общую площадь квартиры, увеличив, таким образом, ее стоимость. Чтобы быть готовым к такому повороту событий первым делом нужно уяснить, что квартира имеет три разные площади:

- жилая площадь квартиры – это сумма площадей жилых комнат;
- площадь квартиры – это сумма площадей всех помещений, составляющих квартиру;
- общая площадь квартиры – это сумма площадей всех комнат, составляющих данную квартиру, в том числе подсобных помещений, кроме лоджий, балконов, веранд и террас. К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванных, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Правила и нормативы определения общей площади помещений регулируются Жилищным Кодексом РФ. Так 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 ([статья 15 п. 5 ЖК РФ](#)).

Существует законодательная инструкция, в которой говорится более подробно об общем пространстве квартиры. Ее характеризуют как сумму площадей абсолютно всех комнат в квартире, в том числе балконы, лоджии и террасы, площадь которых учитываются по специальным коэффициентам: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0. [Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 \(ред. от 04.09.2000\) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" \(с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008\)](#). Также данная инструкция содержит понятие жилого пространства, которое характеризуется совокупностью площадей всех комнат, считающимися жилыми, то есть жилая площадь – это сумма площадей жилых комнат.