

# **Определение фактической площади квартиры**

# Определение фактической площади квартиры

Цель строительного обследования: определение фактической площади квартиры и оценка степени ее готовности к эксплуатации[]

Определение площади квартиры - строительная экспертиза определение площади квартиры в Москве[]

Площадь, квартира, здание, помещение, жилой, обследование, определение, федерация, российский, жилищный[]

Объект строительной экспертизы: Квартира

Адрес проведения экспертизы: Московская область.

Цель строительного обследования: определение фактической площади квартиры и оценка степени ее готовности к эксплуатации.

Заказать измерение фактической площади

□ info@89265277274.ru □ +7(926)527-72-74

## Измерение фактической площади

Обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится, как правило, в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное (визуальное) обследование;
- детальное (инструментальное) обследование.

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 6.1 Подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство сооружения, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.

Экспертом произведен внешний осмотр объекта, с выборочным фиксированием на цифровую камеру, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

Обмерные работы производились в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п.8.2.1 Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов, определение их соответствия проекту или отклонение от него. Инструментальными измерениями уточняют пролеты конструкций, их расположение и шаг в плане, размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки характерных узлов, расстояния между узлами и т.д. По результатам измерений составляют планы с фактическим расположением конструкций, разрезы зданий, чертежи рабочих сечений несущих конструкций и узлов сопряжений конструкций и их элементов.

# Определение объекта недвижимого имущества

В ходе экспертно-диагностического обследования квартиры выявлены следующие виды работ:

- установлены оконные блоки;
  - установлены подоконники;
  - установлена входная дверь;
  - установлены межкомнатные перегородки;
  - смонтированы стояки канализации, холодного и горячего водоснабжения без выполнения внутриквартирных трубных разводок;
  - смонтирована система отопления;
  - выполнены электромонтажные работы с установкой оконечных устройств.
- Согласно статье 16 п. 3 «Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями на 30 ноября 2010 года)»:

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении .

По результатам обследования установлено, что помещения обследуемой квартиры:

- структурно обособлены;
- расположены в многоквартирном жилом доме;
- имеют отдельный выход на лестничную клетку и к помещениям общего пользования;
- предназначены для проживания семьи различного численного состава;
- состоят из помещений:

- предназначенных для проживания (жилые);

- для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (подсобные и летние помещения).

Все эти признаки характеризуют обследуемые помещения как квартиру.

Согласно словарю строительных терминов квартира является частью здания, а здание согласно ст. 130 п.1. «Гражданского кодекса Российской Федерации» относится к недвижимости:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, согласно «Гражданскому кодексу Российской Федерации» и «Жилищному кодексу Российской Федерации» обследуемая квартира признается структурно обособленным, отдельным объектом недвижимого имущества.

## Определение площади квартиры

Экспертом произведены замеры геометрических характеристик с определением площади помещений в соответствии с нормативными требованиями. Согласно СНиП 31-01-2003 Здания

жилые многоквартирные.

## ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЯ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ

В.1 Площадь помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь помещений не включаются.

В.2 Площадь открытых помещений (балконов, лоджий, террас) следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) открытого помещения без учета площади, занятой ограждением.

В.3 Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения подсчитывается по правилам, установленным в СНиП 2.08.02.

В.4 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

В.5 При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.

### Примечания

1 Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, определяются по правилам, установленным в "Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации".

2 Правила определения площади жилого здания, его этажности и строительного объема, не являющиеся техническими показателями, переносятся в Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (с изменениями на 4 сентября 2000 года)

(Приказ Минстроя России от 04.08.1998 N 37)

# Подсчет площадей зданий

Подсчет площадей помещений производится в экспликации. При подсчетах следует пользоваться величинами, взятыми непосредственно при измерениях. Подсчеты производятся с точностью до одного десятичного знака.

При составлении формулы подсчета площади прямоугольной комнаты план разбивается на простейшие геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и т.п.); отсутствующие в плане и абрисе размеры для составления формулы определяются по масштабу плана.

По каждой квартире, а также в целом по зданию подсчитываются:

- жилая площадь квартиры (квартир);
- площадь квартиры (квартир);
- общая площадь квартиры (квартир).

Показатели общей площади квартиры используются для целей государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период), оплаты жилья и коммунальных услуг и иных целей (абзац дополнен приказом Госстроя России от 4 сентября 2000 года N 199 - см. предыдущую редакцию).

Показатели площади квартиры используются для целей официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, определения социальной нормы жилья и иных целей (абзац в редакции приказа Госстроя России от 4 сентября 2000 года N 199 - см. предыдущую редакцию).

Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат.

Жилая площадь здания определяется как сумма жилых площадей квартир.

Площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Примечание. Применявшееся ранее в официальном статистическом учете жилищного фонда понятие "общая площадь" равнозначно понятию "площадь квартиры" (СНиП 2.08.01-89\*).

Площадь квартир здания определяется как сумма площадей квартир.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

## Экспертное заключение

Цель обследования: Определение фактической площади квартиры и оценка степени ее

готовности к эксплуатации.

Ответ экспертизы: В результате диагностического обследования экспертиза пришла к следующим выводам, а именно:

- Согласно «Гражданскому кодексу Российской Федерации» и «Жилищному кодексу Российской Федерации» обследуемая квартира является структурно обособленным, отдельным объектом недвижимого имущества.
- Экспертом произведены замеры геометрических характеристик с определением площади помещений в соответствии с нормативными требованиями. В результате замеров установлено следующее: общая площадь обследуемой квартиры составила 48,05 квадратных метра (См. Приложение № 1, Схема).



[Независимая оценка ущерба недвижимости экспертом](#)