



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## **Порядок включения сведений о площади подземных этажей в общую площадь жилого дома**

Желающих построить свой собственный дом в наше время становится все больше и больше, но никто не задумывается на этапе планирования дома, подготовки фундамента будет ли включаться подземный этаж в общую площадь жилого дома.

В соответствии с нормами закона о государственной регистрации недвижимости, при постановке на государственный учет жилого дома в единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о площади и количестве этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание (при наличии этажности у здания). При этом, как площадь дома, так и количество его этажей являются основными характеристиками здания, соответственно, сведения о них в обязательном порядке должны содержаться в техническом плане.

Таким образом, площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

Кадастровая палата по Иркутской области обращает внимание, что следует различать понятия «количество этажей» и «этажность».

Понятие «этажность» включает в себя количество только надземных этажей, в том числе технический и цокольный. А вот подземный этаж (этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений) не входит в состав понятия «этажности», но включается в понятие «количество этажей».

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 N 37, действующей в настоящее время, к этажам жилых домов относят: этаж подвальный, этаж технический, этаж цокольный.

Рассмотрим понятия «этаж подвальный», «этаж технический», «этаж цокольный» более подробно.

Этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

1007  
2019 02 07 19

При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Майлушкина Ю.Ф, юрисконсульт II категории юридического отдела  
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Иркутской области