

**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР**  
**ПИСЬМО от 9 марта 1977 г. N 15-1-103**  
**О КЛАССИФИКАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ ГРАЖДАНСКОГО**  
**НАЗНАЧЕНИЯ**

**(Извлечение)**

Зданиями называют наземные сооружения, в которых размещаются помещения различного назначения, необходимые для многосторонней деятельности человека (жилые дома, корпуса производственных предприятий, школы, больницы, музеи и т.д.). Здания в зависимости от их назначения подразделяются на:

- гражданские, предназначенные для жилья и обслуживания бытовых и общественно-культурных потребностей людей;
- промышленные, обслуживающие нужды производства;
- сельскохозяйственные, к ним относятся животноводческие постройки (конюшни, коровники, свинарники, овчарни и т.д.).

**Жилые здания**

1. К таким строениям относятся жилые дома квартирного и коридорного (гостиничного) типа, общежития, спальные корпуса интернатов, пансионатов, дома для престарелых и другие.

К категории жилых домов следует относить также и строения дачно-строительных кооперативов, если они отвечают характеристике жилых домов.

2. В жилых домах коридорного типа предусматривается группировка жилых помещений не вокруг лестничной клетки, а вдоль поэтажных коридоров.

3. Галерейные жилые дома отличаются от коридорных тем, что связь помещений в них осуществляется через галереи, располагаемые не внутри здания, как коридоры, а вдоль одной из наружных продольных стен. Галерею, кроме того, не ограждают стеной со стороны фасада, а оставляют открытой или застекляют. Галерейные дома могут иметь планировочные схемы с лестницами, вынесенными из габаритов здания, а также встроенными в его объем.

4. Общежитием является жилое строение (часть строения), предназначенное, как правило, для проживания одиноких рабочих и служащих, студентов высших учебных заведений, учащихся техникумов, профессионально-технических училищ и др. В общежитиях, кроме жилых комнат и других помещений, специфических для жилого дома, предусматриваются различные помещения общего пользования - вестибюль и гардероб, комнаты дневного пребывания, кухни, кубовые, комнаты для чистки одежды и обуви, служебные комнаты обслуживающего персонала и др.

5. Квартирой считается жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, отделенное от других помещений капитальными стенами или перегородками без проемов и имеющие самостоятельный выход на лестничную клетку, в общий вестибюль (коридор) или непосредственно наружу.

В жилых зданиях коридорного типа с отдельными комнатами, выходящими в общий коридор, квартирой считается комплекс комнат с общей кухней и санузлом (в благоустроенном водопроводом и канализацией доме) для них на каждом этаже по каждую сторону лестничной клетки. Если же в каждой из комнат имеется кухня и санузел, то она учитывается как отдельная квартира.

В жилых зданиях гостиничного типа число квартир определяется по количеству изолированных жилых помещений, имеющих отдельный выход в коридор. Квартира может быть и из одной комнаты с постоянным кухонным очагом.

6. Основными помещениями общежитий являются спальные комнаты. Комнаты в общежитиях к числу квартир не относятся.

7. Жилой комнатой считается часть квартиры с непосредственным дневным освещением и постоянным отоплением, предназначенная под жилье.

В условиях эксплуатации зданий к числу жилых комнат относятся также полутемные, темные и проходные комнаты.

8. Две комнаты квартиры считаются смежными, если их разделяет общая стена или перегородка. Если две комнаты сообщаются между собой и, кроме того, через одну из них имеется выход в коридор или на лестничную клетку, то последнее помещение будет смежной проходной комнатой. Две смежные комнаты квартиры, не имеющие внутреннего сообщения между собой, а только выходы в коридор, считаются смежными непроходными (изолированными) комнатами.

Помещения, разгороженные перегородкой не до потолка, учитываются как отдельные комнаты.

9. Кухня - это специальное помещение, предназначенное для приготовления пищи и для выполнения различных других хозяйственно-бытовых работ. Основными признаками кухни являются наличие в ней стационарного или съемного кухонного очага (печи, газовой или электрической плиты), раковины с краном (в благоустроенном водопроводом и канализацией доме).

В условиях эксплуатации жилых зданий площадь некоторых кухонь может быть больше жилой комнаты (в однокомнатной квартире), что является дефектом планировки.

Примечание. Собственниками индивидуальных жилых домов возводятся на земельных участках, кроме основных строений, так называемые "летние кухни". Наличие такой кухни не означает, что в жилом доме помещение кухни должно отсутствовать.

...

11. При определении назначения помещений вводимых в эксплуатацию домов-новостроек необходимо максимально использовать проектную документацию.

Общая полезная площадь жилых домов подразделяется на жилую и вспомогательную. Сведения о площади и классификации помещений отражаются в экспликации к поэтажному плану строения и техническом паспорте. Составлять, кроме этого, дополнительные формы не следует, поскольку экспликация содержит все требуемые показатели.

...

17. Жилая площадь жилых домов и общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат, а в школах-интернатах, домах для престарелых, детских домах - спальных комнат и комнат дневного пребывания.

Имеющиеся при школах, больницах, санаториях, пансионатах и других строениях помещения, предназначенные для постоянного проживания обслуживающего персонала, следует классифицировать как жилые.

18. В техническом паспорте на жилой дом обобщественного фонда предусмотрено выделение сведений о служебной и маневренной жилой площади.

Служебная жилая площадь - это площадь помещений, предоставляемых гражданам для проживания в связи с характером их трудовых отношений, а определенным категориям лиц - в соответствии с действующим законодательством.

Маневренной жилой площадью считается площадь, предоставляемая гражданам для временного проживания на период капитального ремонта дома, в котором они прописаны постоянно.

19. Площадь подсобных помещений (кухонь, ванных комнат, туалетов, встроенных шкафов в квартирах, а в общежитиях, кроме перечисленных, - площадь бельевых, гладильных, кладовых, постирочных, общих гардеробов, кубовых, служебных комнат для обслуживающего персонала) относится к вспомогательной.

### **Нежилые здания**

20. Нежилые (основные) гражданские здания по своему назначению разнообразны. Наиболее часто встречаются: торговые, административные, учебно-научные, лечебно-санитарные, школьные, общественного питания и другие виды зданий.

К основным относятся также и капитальные нежилые строения вспомогательного назначения при наличии в них отопления и соответствующего для данного типа зданий оборудования. Например: строение бани, прачечной, пищеблока, гаража и др., расположенные на земельном участке здания специального назначения (больницы, санатория, профилактория и т.д.).

...Предусмотрено разграничение площади этих помещений на две категории - основную и вспомогательную.

Основной является площадь помещений, в которых осуществляются основные функциональные процессы и сопутствующие им действия соответствующих предприятий.

Например: конторские помещения в административных зданиях; классные комнаты и аудитории в учебных зданиях; палаты для больных и соответствующие медицинские кабинеты в лечебных зданиях и т.д. К основной также следует относить площадь помещений, занимаемых администрацией и обслуживающим персоналом.

...К вспомогательной площади нежилых строений отнесены вестибюли, лестничные клетки, коридоры, уборные, гардеробные, кубовые и душевые, а также подвальные помещения при магазинах, не используемые под торговый зал.

Если в здании соответствующего назначения арендуются помещения предприятием или учреждением иного, чем назначение здания, производственного профиля, площадь этих помещений следует разграничивать на основную и вспомогательную в соответствии с использованием их арендатором. Например: в здании гостиницы арендуются помещения для размещения:

- ресторана - в зависимости от наличия классифицировать как торговую, производственную, складскую;

- парикмахерской - бытового обслуживания;

- буфета от столовой - общественного питания и т.п.

Примечание. Площадь необособленной части помещения, занимаемой киоском, буфетом и т.п. (в театре, музее, гостинице и др.), включается в состав площади помещения, в котором они расположены (вестибюля, коридора и т.п.).

21. Площадь помещений нежилых зданий, а также нежилых помещений, встроенных в жилые строения, учитывается в экспликациях к поэтажному плану, исходя из фактического назначения этих помещений, характеризующегося примерно следующим:

- а) торговые помещения предназначаются для размещения предприятий оптовой и розничной торговли. Это магазины, крытые рынки, а также другие торговые предприятия, в помещениях которых осуществляется реализация (купля-продажа) товаров.

К основной торговой площади следует относить торговые залы, кассы, витрины, комнаты администрации и другие помещения, в которых осуществляется торговый процесс или сопутствующие ему действия (расфасовочные, холодильники, помещения для временного хранения товаров и т.п.).

В ресторанах и аптеках помещения, используемые под торговый зал, относятся к торговым; предназначенные и используемые под склад - к складским; используемые для приготовления пищи (кухни, разделочные цеха), а в аптеках - используемые для приготовления и расфасовки лекарств - к промышленным (производственным);

- б) к числу помещений промышленных (производственных) предприятий следует относить помещения встроенные, встроенно-пристроенные и отдельно стоящих зданий, занимаемые небольшими производственными мастерскими (кроме бытового обслуживания населения), типографиями, пошивочными цехами (кроме индивидуального пошива) и т.п.

Примечание. Фабрики и другие промышленные объекты, занимающие встроенные помещения в зданиях гражданского назначения, подлежат учету в общем порядке. Например: фабрика пошива головных уборов, занимающая первый этаж жилого дома, и т.п.;

- в) складскими считаются помещения, находящиеся в пользовании организаций, функциональной обязанностью которых является хранение товарно-материальных ценностей;

- г) помещения (встроенные и отдельно стоящих зданий), занимаемые предприятиями, непосредственно оказывающими услуги населению, следует относить к категории бытового обслуживания (различные ателье, мастерские, комбинаты бытового обслуживания, бани, прачечные, фотографии, парикмахерские и т.п.);

д) гаражами (подлежащими учету) считаются помещения, как правило, встроенно-пристроенные, предназначенные для стоянок и мелкого профилактического ремонта автотранспортного транспорта;

е) канцелярскими (конторскими) считаются помещения, занимаемые различными учреждениями, организациями и другими подразделениями, относящимися к аппарату управления;

ж) помещения, занимаемые столовыми, фабриками-кухнями, кафе, магазинами по продаже кулинарных изделий и полуфабрикатов, относятся к категории предприятий общественного питания.

В составе основной площади учитываются залы приема пищи, буфеты, кухни, моечные, бухгалтерия и др. помещения, кроме подсобных, относящихся к вспомогательной площади;

з) помещения, в которых осуществляется учебно-воспитательный процесс, следует относить к школьным.

Это общеобразовательные школы, детские сады. В составе основной школьной площади необходимо учитывать классные комнаты, предметные кабинеты, комнаты преподавателей и обслуживающего персонала школ-интернатов;

и) к категории учебно-научных следует относить помещения учреждений, которые осуществляют подготовку различных специалистов, а также проводят научно-исследовательские работы. Таковыми являются: высшие и средние специальные заведения, научно-исследовательские институты, курсы всех видов, учебные комбинаты, производственно-технические училища и пр.;

к) к лечебно-санитарным относятся помещения учреждений, осуществляющих лечебно-оздоровительные мероприятия. Это больницы, поликлиники, диспансеры, санатории, профилактории, медвытрезвители, пионерские лагеря, детские ясли и т.п.

Примечание. Площадь здания детского комбината, в котором одновременно размещены детский сад и детские ясли, следует относить к категории (школьным или лечебно-санитарным учреждениям), исходя из ее преобладания;

л) помещения учреждений, способствующих проведению культурного отдыха трудящихся, следует классифицировать как культурно-просветительные. Таковыми являются: клубы, дома культуры, дома отдыха, туристические базы и пр.;

м) к категории театров и других зрелищных предприятий следует относить помещения организаций, функционально призванных обогащать духовный мир человека. Это театры, кинотеатры, музеи, концертные залы, цирки, постоянно действующие выставки и пр.;

н) площадь помещений творческих мастерских художников и скульпторов учитывается в экспликации как отдельный показатель;

о) площадь помещений основного нежилого строения (баня, прачечная, столовая, клуб и т.п.), расположенного на земельном участке здания специального назначения (больница, санаторий, дом отдыха, учебное заведение и т.д.), учитывается в экспликации к поэтажному плану, исходя из фактического использования этих помещений;

п) в составе прочей площади жилых зданий учитывается площадь неотапливаемых дач, принадлежащих дачно-строительным кооперативам, и помещений зданий, классификация которых не предусмотрена в экспликации. Например: церкви, молитвенные дома, тюрьмы и др.

Республиканское управление  
технической инвентаризации

МЖКХ РСФСР