

Письмо № ОГ-Д23-3198 от 22.03.2017 г. относительно включения в площадь индивидуального жилого дома площади гаража.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение в пределах своей компетенции и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 8 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90) площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (пункт 9 Требований № 90).

Требованиями № 90 не предусмотрено исключение из площади этажа жилого здания (и, следовательно, из площади самого жилого здания) площадей, за исключением площадей, указанных в абзаце третьем пункта 8 Требований № 90.

Согласно пункту 3.2, 3.3 Приложения Б Свода правил СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», утвержденного приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. № 789 (далее – СП 55.13330.2011), автостоянка – размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания.

Согласно пункту 6.10 Свода правил СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» (утвержден приказом Минрегиона России от 30 декабря 2010 г. № 849) гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

Включение/не включение площади автостоянки или гаража в площадь жилого дома зависит от их взаимного расположения и конструктивного решения (с учетом соблюдения требований законодательства к их организации и строительству):

если гараж (автостоянка) расположен внутри здания (встроенный) – его площадь не исключается из площади этажа здания и, соответственно, из площади самого здания;

если гараж (автостоянка) является пристроенным к зданию – решение о включении его площади в площадь здания зависит от характера блокирования построек (является блок гаража автономным или нет). Если блок гаража не является автономным (конструктивно не может эксплуатироваться независимо от жилого дома (равно как и жилой дом конструктивно не может эксплуатироваться независимо от такого блока гаража) такой «блок» является частью здания и, следовательно, его площадь

не исключается из площади здания. Если блок гаража является автономным (то есть блок гаража и жилой дом конструктивно могут эксплуатироваться независимо друг от друга) такой «блок» не является частью здания и, следовательно, его площадь исключается из площади здания (в данном случае такой «блок гаража» рассматривается в качестве самостоятельного здания/сооружения);

если гараж (автостоянка) является отдельно стоящим зданием/сооружением, то такой гараж является самостоятельным объектом кадастрового учета.