

Письмо № ОГ-Д23-15177 от 25.10.2103 о включении в общую площадь жилого дома площади мансарды

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу определения площади жилого дома, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также контролю за деятельностью органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

Вместе с тем по изложенным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Частью 5 статьи 15 Кодекса и пунктом 6 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531 (далее – Требования), установлено, что 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.

Пунктом 4 Требований установлено, что площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный); в площадь здания отдельно включается также площадь открытых не отапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.).

Таким образом, если речь идет о жилом доме (части жилого дома), то площадь мансарды должна включаться в общую площадь такого дома (части дома).