

Письмо № ОГ-Д23-15301 от 30 декабря 2016 г. относительно требований к определению площади здания.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение в пределах своей компетенции, 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.

По вопросу 1. Площадь жилого здания определяется с учетом положений пунктов 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90), в силу которых, площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа включаются в площадь жилого здания.

По вопросам 2, 5. С учетом абзаца третьего пункта 9 Требований № 90, полагаем, что площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях вне зависимости от их площади включаются в площадь нижнего этажа жилого здания.

По вопросу 3. Согласно пункту 9 Требований № 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. При этом в соответствии с Приложением Б Свода правил № 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минрегиона России от 24 декабря 2010 г. № 778 (далее – СП № 54.13330.2011), пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является. Согласно пункту В.1.6. Приложения В СП № 54.13330.2011 подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

В соответствии с пунктом 5.8 СП № 54.13330.2011 высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVA должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м.

Таким образом, минимальная высота от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных), при которой площадь этажа включается в площадь жилого здания, должна быть более 1,8 метра.

По вопросу 4. Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания включаются площади арочных проемов шириной 2 метра и более. В частности такое возможно в случае если такие проемы выполнены в наружных стенах здания.

По вопросу 5. В соответствии с абзацем вторым пункта 5 Требований № 90 в площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий). Таким образом, в площадь нежилого здания включаются площади как застекленных лоджий, так открытых лоджий.