

Письмо № ОГ-Д23-1495 от 10 февраля 2017 г. относительно некоторых особенностей определения площади жилого здания, помещение (тамбур, внутриквартирная лестница).

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 вопросам 1, 2 относительно включения площади тамбура в площадь жилого дома, жилого помещения отмечаем.

Согласно пункту 3.13 Приложения 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), тамбур – это проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Таким образом тамбур может располагаться как в пределах наружных стен здания, так и за их пределами (далее – наружный тамбур).

С учетом абзаца третьего пункта 8, абзаца первого пункта 12 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90) площадь наружного тамбура в площадь жилого здания, жилого помещения не включается.

В этой связи в соответствии с абзацем первым пункта 9 Требований № 90 площадь наружных стен здания, отделяющих наружный тамбур от остальных помещений в жилом здании, в площадь жилого здания не включается.

Дополнительно отмечаем, что площадь тамбура, расположенного в пределах наружных стен здания, с учетом абзаца первого пункта 9 Требований № 90, включается в площадь жилого здания.

По вопросу 3 относительно включения в площадь жилого помещения площади, занятой внутриквартирной лестницей отмечаем.

С учетом абзацев второго, третьего пункта 12 Требований № 90, площадь жилого помещения с внутриквартирной лестницей определяется как сумма: площади такого помещения без учета площади, занимаемой лестницей, площади лестничных площадок и ступеней, площади пола под маршем лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более.