

## **Входит ли гараж в общую площадь дома?**

Многие владельцы загородных участков в определенный момент сталкиваются с необходимостью оформления документов на недвижимость, будь то сам участок или построенный на нем дом. Включение или не включение площади гаража в площадь жилого дома зависит от их взаимного расположения и конструктивного решения. Загородный дом с гаражом может быть одноэтажным или двухэтажным, иметь мансарду, гараж или цокольный этаж и быть выполненным из различных материалов и по любой технологии строительства.

Вместе с тем немаловажно отметить следующее.

Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. Департамент недвижимости Минэкономразвития России (ФН МЭР) выпустил разъяснение письмом ОГ-Д23-3198 от 22.03.2017 года. 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.

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. 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. Однако нужно учитывать требования законодательства к их организации и строительству:

- 1) Если гараж (автостоянка) расположен внутри здания (встроенный) - его площадь не исключается из площади этажа здания и, соответственно, из площади самого здания;
- 2) Если гараж (автостоянка) является отдельно стоящим зданием/сооружением, то такой гараж является самостоятельным объектом кадастрового учета.
- 3) Если гараж (автостоянка) является пристроенным к зданию - решение о включении его площади в площадь здания зависит от характера блокирования построек. 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. Если блок гаража является автономным 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).