****

**Что входит в общую площадь жилого дома?**

При раскрытии понятия «общая площадь жилого дома» возникают вопросы, ведь многие граждане полагают, что в общую площадь дома входят только площади комнат. На самом деле это не так.

Рассмотрим пример на базе обычного частного дома.

В соответствии с законодательством, площадь жилого дома определяется как сумма площадей этажей такого дома.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Также включается в площадь дома подземный, мансардный этажи, а также эксплуатируемая кровля.

В площадь жилого дома не включаются площади подполья для проветривания такого дома (помещение, расположенное в пространстве под домом между поверхностью грунта и нижней поверхностью перекрытия первого этажа, предназначенное для размещения трубопроводов инженерных систем или хранения продуктов), технического подполья (пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, расположенное в нижней части дома), неэксплуатируемого чердака, технического чердака (пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, расположенное в верхней части дома), портиков, крылец, наружных открытых лестниц, а также площадь, занятая отопительными печами.

По включению/не включению площади гаража в площадь частного дома Кадастровая палата сообщает, что это зависит от их взаимного расположения и конструктивного решения:

если гараж расположен внутри дома (встроенный) – его площадь включается в площадь дома;

если гараж пристроен к дому – решение о включении его площади в площадь дома зависит от характера блокирования постройки. Если блок гаража не является автономным, то такой «блок» является частью здания, его площадь включается в площадь дома. Если блок гаража может эксплуатироваться автономно (независимо от дома), то такая площадь исключается из общей площади дома.