МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

27.09.2018 № 43537-ОГ/07

На №_____ от_____

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 25 июля 2018 г. № 85342 по вопросу разъяснения норм законодательства Российской Федерации и в пределах компетенции сообщает.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, должна соответствовать документации по планировке территории, проектной документации и содержать информацию в том числе о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения.

Приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» утверждена форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, согласно которой в разделе 2 «сведения об объекте капитального строительства» подлежит указанию как площадь жилых, так и общая площадь нежилых помещений.

При этом согласно Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденному постановлением Правительства

gost.e-ecolog.ru

Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» проектной документации в том числе должен содержать в текстовой части для объектов непроизводственного назначения обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения и в графической части - поэтажные планы зданий и сооружений с указанием размеров и экспликации помещений.

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в состав документов, подаваемых застройщиком в целях получения разрешения на строительство в том числе, содержатся материалы, содержащиеся
в проектной документации

Таким образом, на стадии проектирования в целях получения разрешения на строительство у застройщика присутствует возможность определения общей площади жилых и нежилых помещений в соответствии с проектной документацией в целях указания в проектной декларации.

Дополнительно сообщаем, что в Федеральном законе № 214-ФЗ, регулирующим правоотношения по привлечению денежных средств граждан, не содержится норм, отождествляющих понятия указанных в СП 54.133330.2011.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента жилищной политики
Апполонова

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Апполонова Анна Сергеевна**
Сертификат: 1D5DC54830000A94E7116EC05A8CB89A
Действителен: с 03.11.2017 до 03.11.2018

А.С.

Исп. И.В. Тихонов
8(495)647-15-80 доб.55032

gost.e-ecolog.ru