МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23, строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

01.12.2017 № 44765-ХМ/01

На № _____ *от* _____

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков

gost.e-ecolog.ru

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение НОПРИЗ от 16 ноября 2017 г. №1-ОГВ/02-828/17-0-0, зарегистрировано в Минстрое России 16 ноября 2017 г. за № 114562/МС, по вопросам организации и проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах в г. Москве (далее – обращение) и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по правовой оценке нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, в том числе на предмет их соответствия законодательству Российской Федерации.

Вместе с тем по существу заданных вопросов сообщаем следующее.

В соответствии со частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом ответственным за эксплуатацию здания, строения, сооружения, региональным оператором должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

НОПРИЗ
№ 1-ОГВ/01-838/17-0-0
от 05.12.2017

gost.e-ecolog.ru

Согласно частей 2 и 12 статьи 48 Кодекса проектная документация разрабатывается для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта и состоит из разделов, требования к содержанию которых установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

В соответствии со статьей 1 Кодекса:

- строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

- реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

- капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения; перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

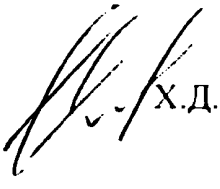
Порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения регулируется нормами ЖК РФ, согласно статьи 26 которого для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, представляет, в том числе, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения (далее – проект).

Между тем, требования к подготовке и оформлению проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, а также требования к лицам, осуществляющим их подготовку и оформление, законодательством Российской Федерации не предусмотрены.

Учитывая, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения не относятся к предмету правового регулирования Кодекса поскольку не рассматриваются как строительство, реконструкция или капитальный ремонтом объекта капитального строительства, по мнению Минстроя России, не требуется членство в соответствующей саморегулируемой организации лицу, осуществляющему подготовку оформления проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в целях статьи 26 ЖК РФ.

Дополнительно Минстрой России сообщает, что согласно части 1 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» с 1 июля 2017 года не допускается осуществление предпринимательской деятельности по выполнению инженерных изысканий, по осуществлению архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на основании выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Одновременно с 1 июля 2017 года введена новая редакция статьи 55.8 Кодекса, согласно которой индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором (договоры генподряда), при условии, что такой индивидуальный предприниматель или такое юридическое лицо является членом саморегулируемой организации соответствующего вида. При этом, исключение составляют случаи, предусмотренные частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52 Кодекса.



Х.Д.Мавлияров

Исп. Ермакова М.В.
Тел. 8 (495) 647-15-80, доб. 61014

gost.e-ecolog.ru