МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНРЕГИОН РОССИИ)

127994, Российская Федерация, город Москва, ГСП-4, Садовая-Самотечная улица, дом 10/23, строение 1
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41

Министерство строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики

ул. Песочная, д. 9,
Г. Ижевск,
Удмуртская Республика,
426069

03.09.2010 № 31633-ИП/08

На № _____ *от* _____

Министерством регионального развития Российской Федерации рассмотрено обращение Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики от 14.07.2010 № 04-01/3158 и сообщается следующее.

В силу части 1 статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту регулируются законодательством о градостроительной деятельности.

На основании пункта 2.4 Методологических положений по системе статистических показателей, разрабатываемых в статистике строительства и инвестиций в основной капитал, утвержденные приказом Росстата от 11 марта 2009 г. № 37, согласованные с Министерством экономического развития Российской Федерации (письмо от 25.02.2009 № ДОЗ-202), и введенных в действие с 1 июня 2009 г., к расширению относится строительство дополнительных производств на действующем предприятии (сооружении), расширение существующих объектов в целях создания дополнительных или новых мощностей.

К реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств и их частей, связанное с изменением их параметров (количество помещений, высоты, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

К работам по модернизации относятся работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания,

gost.e-ecolog.ru

сооружения или иного объекта основных средств, повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами.

Согласно представленной в обращении информации площади реконструированных помещений не превышают 1500 кв.м., при этом собственниками приобретенных помещений являются несколько физических или юридических лиц выполняющие строительные работы под свои нужды, в разное время не имея возможности производить работы на основании единой проектной документации объекта капитального строительства.

Согласно части 1 статьи 49 Кодекса проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей. Частью 2 указанной статьи определены объекты, (вместо указанных в обращении отдельных помещений) в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится.

Согласно статье 25 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Перепланировка жилого помещения определяется как изменение его конфигурации.

Частью 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления. При этом в соответствии с частью 3 статьи 26 указанного Кодекса орган, осуществляющий согласование перевода, не вправе требовать представления других документов.

Из приведенной нормы следует, что поскольку Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрено проведение согласований и экспертиз в отношении проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, такой проект не может нарушать прав и законных интересов других правообладателей объекта капитального строительства, а также затрагивать конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности.

В случае если для обеспечения использования помещения требуется проведение работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, то такие работы, по мнению Минрегиона России, следует рассматривать как капитальный ремонт или реконструкцию объекта капитального строительства, т.е. как градостроительные отношения. При этом необходимо учитывать, что согласно части 1 статьи 4 Кодекса градостроительные отношения регулируются законодательством о градостроительной деятельности.

По мнению Минрегиона России, решение о том, что внесенные в проектную документацию изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального

строительства, принимает застройщик (заказчик) по согласованию с лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, которые в соответствии со статьей 60 Кодекса несут ответственность по возмещению вреда, причиненного вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации.

Таким образом, вне зависимости от терминов и определений, применяемых лицом, осуществляющим строительство, в случае проведения работ по строительству, реконструкции, а также капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, проектная документация подлежит государственной экспертизе.

С учетом изложенного, по мнению Минрегиона России, в случае если, для изменения назначения части объекта капитального строительства требуется проведение капитального ремонта или реконструкции, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов их проведение должно осуществляться в порядке, предусмотренном нормами Кодекса применительно к архитектурно-строительному проектированию, государственной экспертизе проектной документации, выдаче разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

Директор Департамента
архитектуры, строительства
и градостроительной политики — И.В. Пономарев

Исп. Каспер И.К.
Тел.: 980-25-47, доб. 28 052

14.07.2016 № 04-01/315ф

Директору Департамента
регулирования градостроительной
деятельности Минрегиона России

И.В. Пономареву

О реконструкции части объекта

Уважаемый Илья Вадимович!

В настоящее время появляется все больше зданий, собственниками которых являются несколько физических или юридических лиц и которые в разное время выполняют реконструкцию приобретенных помещений под свои нужды. Обычно это выражается в изменении планировочных решений, повышении уровня инженерного оборудования, улучшении архитектурной выразительности, возможно со строительством небольших пристроек, при этом не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий. Площади реконструированных помещений не превышают 1500 кв.м. Разработать проект и выполнить реконструкцию всего здания с участием всех собственников одновременно не представляется возможным.

Прошу разъяснить применение пунктов 2 и 3 статьи 49 и пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ к объектам капитального строительства в обязательности проведения государственной экспертизы и получения разрешения на строительство в вышеуказанной ситуации.

Министр А.Г. Ходырев

Каримский А.И.
(341-2) 58-61-66

gost.e-ecolog.ru