

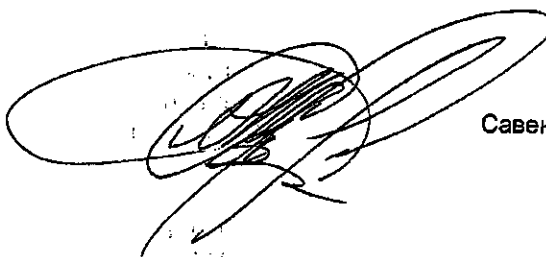
Председателю Комитета Государственного
строительного надзора и Государственной
экспертизы Ленинградской области
Москвину М.И.
191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3.

От Савенкова Алексея Юрьевича,
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Уважаемый Михаил Иванович,

Мной заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка и жилого дома блокированной постройки с ООО «НСК-Девелопмент» № 89 от 21.09.2012 года. В связи с этим прошу Вас дать разъяснения с правовыми обоснованиями по следующим вопросам:

1. Имеет ли право юридическое лицо (ООО) - собственник земельных участков (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства) осуществлять на них строительство жилых домов блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеющих выход на территорию общего пользования? Данные дома преднозначены для круглогодичного проживания, поскольку инфраструктура поселка позволяет обеспечить круглогодично подачу электроэнергии и воды в дома, отопление осуществляется за счет индивидуальных тепловых пунктов.
2. Обязано ли юридическое лицо (ООО) - собственник земельных участков (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства), получить разрешение на строительство указанных в вопросе № 1 жилых домов блокированной застройки на данных земельных участках?
3. Являются ли строения указанные в п. 1 настоящего запроса, многоквартирными домами и необходимо ли проведение экспертизы проекта при строительстве?



Савенков Алексей Юрьевич
28.11.2012

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси
№ 5540/12 дом 1/3, подъезд 4 28.11.2012



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
191023, С-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, п.4
Тел./факс: (812)710-44-92
7104492@lenreg.ru

№ 5540/12-0-1 от 08.12.2012 г.

на № _____ от _____

ГОССТРОЙНАДЗОР ЛО



№вх-5540/12-0-1
от 06.12.12

_____ А.Ю.Савенкову

Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области рассмотрено Ваше обращение о разъяснении вопросов законности строительства жилых домов блокированной застройки на земельных участках, предназначенных для ведения дачного хозяйства, необходимости получения разрешения на строительство и проведения экспертизы проектной документации.

В соответствии с ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Частью 17 этой же статьи установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Таким образом, получать разрешение на строительство для осуществления строительства на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, не требуется.

При этом необходимо учитывать, что согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в

соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Для определения допустимых целей использования земельного участка, предназначенного для ведения дачного хозяйства, следует руководствоваться Федеральным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актах.

Статьей 1 Федерального закона N 66-ФЗ установлено, что дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Подпунктом 4 пункта 1 статьи 19 этого же закона дополнительно закреплено, что на дачном участке может осуществляться строительство жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений.

Понятие жилого строения и жилого дома содержится в "СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97", приложением Б которого установлено, что жилое строение - здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации, жилой дом - здание, возводимое на дачном земельном участке для временного или постоянного проживания с правом регистрации.

Пункт 6.4 данного свода правил дополнительно указывает, что на садовом, дачном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей, а пункт 6.5 уточняет, что допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. Кроме того согласно пункту 7.3 этого же свода правил при проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования «СП 55.13330. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».

С учетом положений СП 55.13330 дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), относятся к многоквартирным жилым домам, если они:

- не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;
- не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков;
- имеют самостоятельные системы вентиляции;
- имеют самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям.

Пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 установлено, что многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Пункт 5 того же Положения, а также часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ определяют, что квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме.

"СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" дополнительно разъясняет, что к многоквартирным домам блокированной застройки может быть отнесено здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа, когда один или несколько уровней квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы.

С учетом изложенного, жилые дома блокированной застройки, указанные в СП 55.13330, не являются многоквартирными домами.

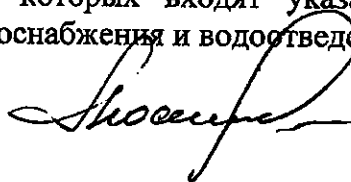
Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) не проводится.

Соответственно, согласно части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ государственный строительный надзор при строительстве данных объектов капитального строительства не осуществляется.

Однако в соответствии с частью 3.3 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ застройщик или технический заказчик вправе по собственной инициативе направить проектную документацию указанных домов на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу.

Кроме того экспертиза проектной документации проводится в отношении линейных объектов капитального строительства, предназначенных для инженерно-технического обеспечения коттеджных поселков, дачных и садоводческих некоммерческих объединений, в состав которых входят указанные дома (сетей электроснабжения, газораспределения, водоснабжения и водоотведения).

Председатель комитета



М.Москвин