



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»
КОМИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес: 236040, г.Калининград,
площадь Победы, 1 каб. 203
email: arx@klgd.ru

тел/факс: (4012) 92-31-15
тел: (4012) 92-33-80

Генеральному директору
НП КРОР «Союз строителей»
Л.А. Боровской

просп. Мира, 142
г. Калининград, 236010

Уважаемая Любовь Анатольевна!

Комитет архитектуры и строительства информирует, что приказом Минстроя России от 19.02.2015 №117/пр утверждены форма разрешения на строительство и форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Указанные формы предусматривают заполнение сведений и показателей об объекте недвижимости, в соответствии с которыми осуществляется государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости определен статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Характеристики объекта при заполнении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию указываются в соответствии с проектной документацией на строительство или реконструкцию объекта капитального строительства.

Таким образом, исходя из требований законодательства, проектная документация должна содержать все необходимые сведения и показатели для заполнения формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Следует отметить, что наименование объекта капитального строительства (этапа) в форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указывается в соответствии с проектной документацией. При этом, наименование объекта должно соответствовать требованиям, предъявляемым статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», т.е. наименование строящегося или реконструируемого объекта капитального строительства должно быть указано в соответствии с видом и назначением для учета такого объекта в государственном кадастре недвижимости или внесении изменений в сведения о кадастровом учете объекта. Некорректное наименование в проектной документации служит препятствием для кадастрового учета построенного реконструированного объекта, и, соответственно, такая

проектная документация не может быть принята для рассмотрения в целях принятия решения о выдаче разрешения на строительство.

Отсутствие в проектной документации кратких проектных характеристик об объекте недвижимости, необходимых для заполнения формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, также будет служить основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги по выдаче разрешения на строительство.

В графе 4 формы разрешения на строительство указываются краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе дополнительные характеристики, необходимые для государственного кадастрового учета объекта капитального строительства :

- общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) (кв. м);
- общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме (кв. м);
- количество секций (секций);
- количество квартир/ общая площадь, всего в том числе:
 - 1-комнатные (шт./кв.м),
 - 2-комнатные (шт./кв.м),
 - 3-комнатные (шт./кв.м),
 - 4-комнатные (шт./кв.м),
 - более чем 4-комнатные (шт./кв.м);
- общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв.м).

В настоящее время проектная документация зачастую не содержит сведений об общей площади нежилых помещений, площади общего имущества, общей площади квартир подразделяющихся по количеству комнат, что не позволяет заполнить форму разрешения на строительство и форму разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При подсчете показателей площади общего имущества в проектной документации к общему имуществу многоквартирного дома следует относить водомерные узлы, электрощитовые, колясочные и иные подобные помещения, лестничные клетки, технические подполья высотой более 1,8 м и подвалы, в которых расположены хозяйственные кладовые, а также встроенные автостоянки, если парковочные места в них отнесены к нормативному благоустройству, способствующему обслуживанию данного многоквартирного дома.

Необходимость отнесения вышеуказанных помещений к общему имуществу многоквартирного дома следует из анализа положений Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»,

Указанные выводы следуют также из статей Федерального закона от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Из совокупности федеральных законов следует, что помещения в многоквартирном доме, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, относятся к общему имуществу и не могут являться самостоятельными объектами недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 4.1 ст. 25 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Согласно ч. 11 ст. 41 вышеуказанного Федерального закона технический план многоквартирного дома содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Предоставление технического плана объекта капитального строительства, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-

ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», предусмотрено в составе документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч.3 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Учитывая вышеизложенные нормы законодательства, следует, что представляемый для получения разрешения на ввод в эксплуатацию технический план многоквартирного дома должен содержать все необходимые сведения для постановки многоквартирного дома и помещений в нем на государственный кадастровый учет. Отдельно следует отметить необходимость заполнения в техническом плане сведений об адресе многоквартирного дома и адресах помещений, расположенных в таком многоквартирном доме (включая жилые и нежилые помещения).

Прошу довести указанную информацию до сведения организаций, являющихся членами НП КРОР «Союз строителей».

Заместитель главы администрации,
председатель комитета
архитектуры и строительства



А.Л. Крупин