

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 29 декабря 2007 г. N 24322-СК/08

Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело обращение и сообщает.

Основным критерием отнесения жилого дома к объектам индивидуального жилищного строительства согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации является его предназначение для проживания одной семьи.

Указанной нормой установлено, что для отдельно стоящих, предназначенных для проживания одной семьи, объектов индивидуального жилищного строительства с количеством этажей не более чем три осуществление подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте не требуется. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. Государственная экспертиза в отношении проектной документации таких объектов, подготовленной по волеизъявлению застройщика, в силу пункта 1 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса не проводится. При этом, по мнению Минрегиона России, должны считаться этажи как надземной, так и подземной частей объекта.

Таким образом, в случае планируемого строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства с количеством этажей более чем три проектная документация должна разрабатываться. Государственная экспертиза в отношении проектной документации таких объектов проводится в установленном законодательством порядке.

С учетом изложенного, по мнению Минрегиона России, объекты капитального строительства, предназначенные для проживания более чем одной семьи, не могут быть отнесены к объектам индивидуального жилищного строительства и в отношении таких объектов не могут применяться законодательные и иные нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию, государственного учета и регистрации прав собственности объектов индивидуального жилищного строительства.

С.И.КРУГЛИК