

# **Письмо № Д23и-2472 от 23.08.2013г. об отнесении отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей более чем 3 (три) к объектам индивидуального жилищного строительства**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение закрытого акционерного общества от 20 июня 2013 г. № 329 по вопросу, связанному с отнесением отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей более чем 3 (три) к объектам индивидуального жилищного строительства, и сообщает.

Согласно пункту 1 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. № 40, Министерство регионального развития Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере, в том числе строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства).

Таким образом, вопросы отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства не относятся к полномочиям Минэкономразвития России.

Кроме того, в соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее.

## **1. Об определении количества этажей и этажности.**

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. № 37 (далее – Инструкция), к этажам жилых домов относят:

- этаж мансардный (мансарда) – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;
- этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;
- этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;
- этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;
- этаж цокольный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Также согласно Инструкции этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей. При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли.

Действующее законодательство не содержит определение термина «подземный этаж». При этом, по мнению Департамента недвижимости, все этажи здания, сооружения, не относящиеся к надземным этажам являются подземными этажами (подвальный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли менее чем 2 м).

В соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения» при определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье для проветривания под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномёрзлых грунтах, независимо от его высоты, в число надземных этажей не включается. Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

В приложениях Б и В СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» даны определения этажей и правила определения этажности здания. При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

Таким образом, под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.

Термин «количество этажей» закреплен в статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве критерия при определении необходимости проведения государственной экспертизы проектной документации и не может заменяться термином «этажность».

Таким образом, под количеством этажей следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

2. О критериях отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства.

Действующим законодательством определение «индивидуальное жилищное строительство», а также критерии отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства не установлены.

Вместе с тем, согласно [части 2 статьи 16](#) Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Исходя из положений части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливающих критерии, при которых осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, объекты индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Таким образом, в отношении отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей более чем три (при расчете количества этажей которых включаются все этажи в здании) необходимо осуществление подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте.