

общая площадь объекта

площадь этажа жилого здания

площадь нежилого здания

строительный объем жилого здания

площадь застройки здания

площади помещений общественного назначения

площадь жилого здания

площадь квартир здания

минимальное количество этажей в объекте

площадь квартир

площадь этажа жилого здания

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

общая площадь квартиры

жилая площадь квартиры

максимальное количество этажей в объекте

количество секций

иные показатели

количество подземных этажей

площадь жилого помещения (квартира, комната)

площадь застройки сооружения

количество нежилых помещений

Введение

В советский период одним из показателей, служащих основой расчета технико-экономических обоснований (ТЭО) являлись Технико-экономические показатели (ТЭП). Основным их назначением была экономия материалов и окупаемость инвестиций в рамках государственной плановой экономики.

Следует отметить, что ТЭО разрабатывались для крупных и сложных предприятий, имеющих государственную значимость. В настоящее время экономическая эффективность объекта строительства определяется инвестором самостоятельно.

В нормативных технических документах и нормативных правовых актах существует множество показателей, характеризующих объект строительства, однако понятие ТЭП законодательно не закреплено.

В работе выявлена проблематика на стыках нормативного технического и правового регулирования по ТЭПам, которая носит межведомственный характер.

Вызывает сомнение необходимость большого количества различных видов показателей, которые должны отражать архитекторы и специалисты генплана на стадии проектной документации.

Показатели по жилой недвижимости, приводимые в разных документах действующего законодательства, многообразны: *Площадь жилого здания; Площадь этажа; Площадь подполья; Площадь эксплуатируемой кровли (террасы); Площадь комнат, помещений; Площадь застройки здания; Площадь квартиры; Общая площадь квартир; Общая площадь жилого помещения; Жилая площадь квартиры; Площадь квартиры (квартир); Общая площадь квартиры* и т.д.

Противоречия в определениях и методах подсчета ТЭП (или их отсутствие), выявленные в ходе анализа, приводят к ошибкам при заполнении форм застройщиком и судебным спорам. Все это вызывает беспокойство со стороны застройщиков (технических заказчиков) и иных лиц, ответственных за предоставление показателей.

В целях совершенствования законодательной деятельности и реализации Национальных проектов (¹Указ Президента РФ №204 от 7 мая 2018 года) Правительству Российской Федерации необходимо обратить особое внимание на сложившуюся практику с манипуляцией показателями в различных документах на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства.

ТЭП закреплены различными унифицированными формами профильных Федеральных органов исполнительной власти и Ведомствами. Следует отметить, что ряд таких форм согласно действующего законодательства, застройщик обязан опубликовать до начала строительства многоквартирных жилых домов (к примеру, проектная декларация, которая содержит информацию о проекте строительства). Информацию об объекте строительства застройщик принимает на основании проектной документации, которую разрабатывает и предоставляет застройщику проектная организация.

В соответствии с ч.1 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020 N 202-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ-214 от 30.12.2004) проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 года №996/пр (ред. от 08.08.2019) «Об утверждении формы проектной декларации» одни из основных сведений указываемые в проектной декларации об объекте строительства: условный номер; назначение; этаж расположения; номер подъезда; общая площадь объекта (помещения/помещений расположенных в объекте); сумма общей площади всех жилых помещений; сумма общей площади всех нежилых помещений; сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений; количество комнат и т.д.

Частью 7 статьи 19 N 214-ФЗ от 30.12.2004 предусмотрено, что в случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Также частью 8 той же статьи установлено, что Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - опечаток, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Исходя из вышеуказанного Застройщик несет гражданско-правовую ответственность за предоставление не достоверной информации об объекте строительства.

Ответственность Застройщика за предоставление недостоверных сведений предусмотрена частью 2 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ. Указанной статьей установлено, что опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 (пяти) тысяч до 15 (пятнадцати) тысяч рублей; на юридических лиц - от 200 (двухсот) тысяч до 400 (четырехсот) тысяч рублей.

Таким образом, для Застройщика важным требованием является единая унифицированная и стандартизированная система заполнения всех необходимых показателей (ТЭПов) от разработки проектной документации до регистрации права объекта недвижимости. В действующее законодательство о градостроительной деятельности требуется внести изменения с закреплением понятия и его определения - «технико-экономические показатели».

¹7 мая 2018 года в рамках Указа Президента РФ № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года» было обозначено целевое значение объемов жилищного строительства — не менее 120 млн м² в год к 2024 году.

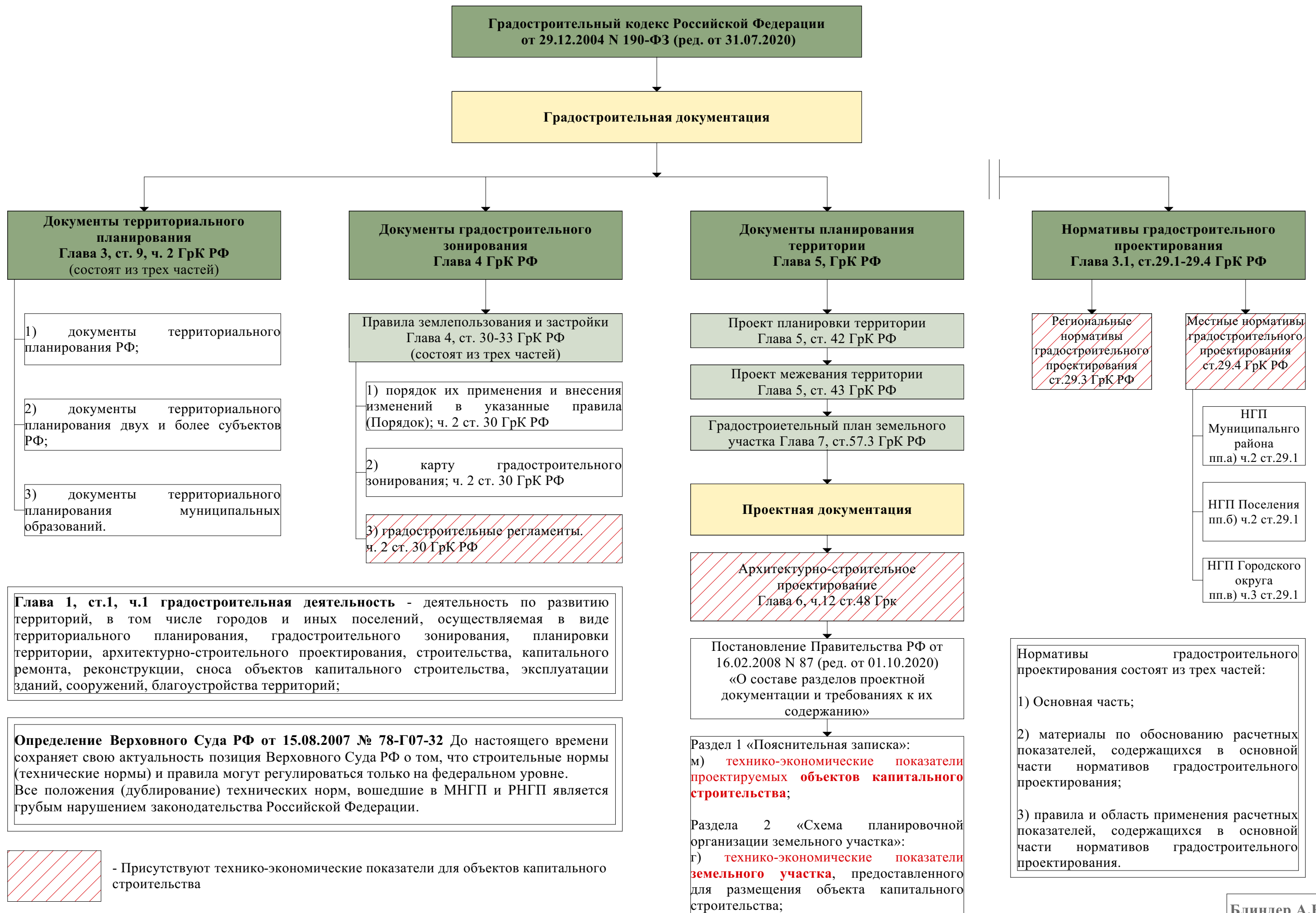
Цель: Унификация и стандартизация технико-экономических показателей объектов капитального строительства, действующих в законодательной и нормативной базе

Задачи:

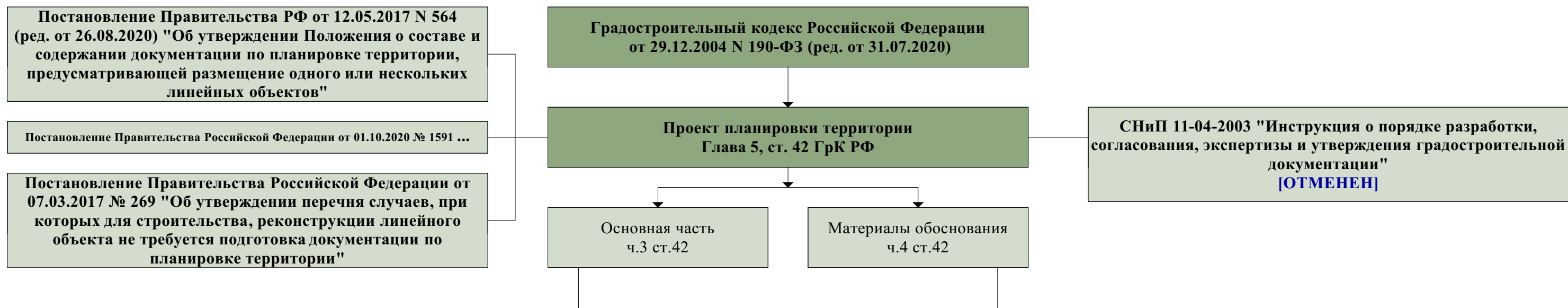
1. Выявление зависимости градостроительной и проектной документации по ТЭПам;
2. Выявление в различных документах по проектированию и строительству различных наименований ТЭПов и их отождествление;
3. Мониторинг документов для внесения в них изменений по унификации ТЭПов;
4. Систематизация основных этапов строительства объекта от проектирования до регистрация права собственности;
5. Сопоставительный анализ наименований ТЭП;
6. Анализ частных случаев по подсчету площадей и оформлению планов этажей;
7. Выводы и рекомендации;

Целевая аудитория: Проектные и изыскательские организации, Органы государственной и негосударственной экспертизы проектной документации, Подразделения Аппарата Правительства, Федеральные органы исполнительной и законодательной власти

Взаимосвязь Градостроительной и проектной документации (в части формирования ТЭПов)



Состав и структура ППТ (ТЭПы изложены в параметрах застройки территории)



Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

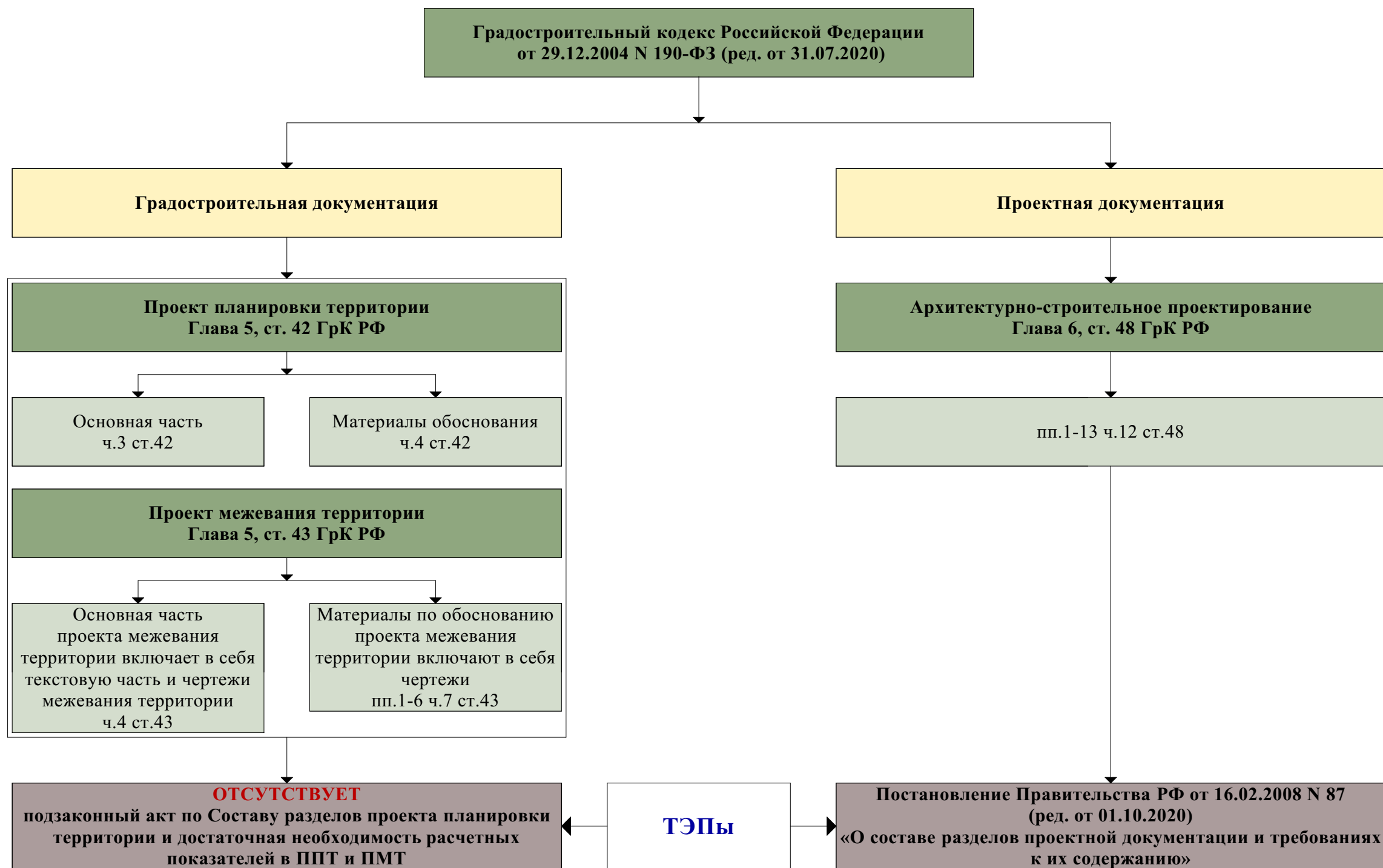
- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и **параметрах застройки территории** (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о **характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения** и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;
- 3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Параметры застройки территории - в данный параметр входят технико-экономические показатели объектов капитального строительства и земельного участка, но на уровне нормативных правовых актов или иных документов это не закреплено!

Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

- 1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;
- 2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;
- 3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;
- 5) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;
- 7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;
- 8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- 9) **варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории** в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);
- 10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;
- 11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 12) обоснование очередности планируемого развития территории;
- 13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- 14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

**Состав и порядок разработки документации в области Градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации (за исключением городов Федерального значения)
Требуется определить состав ТЭПов земельного участка на ст."П"**



Выводы: Необходимо разработать постановление Правительства Российской Федерации (по аналогии с ПП №87) по составу разделов и необходимых расчетных показателей для проектов планировок и межевания территорий, а также Методические рекомендации с примерами в текстовой и графической частях. Стандартизировать оформление текстовой и графической частей.

СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" [ОТМЕНЕН].

В качестве разработки документов по планировке и межеванию территорий предлагаю в качестве структуры документа использовать опыт города Москвы.

Документы города Москвы по градостроительному проектированию:

"Сборник 2.3 "Проекты планировки территорий. МРР-2.3-16" (ред. от 29.12.2017) [ОТМЕНЕН].

Сборник 2.4 "Проекты межевания территорий. МРР-2.4-16" [ОТМЕНЕН].

Постановление Правительства Москвы от 30 апреля 2019 года N 449-ПП (в ред.14.04.2020) "Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве";

Постановление Правительства Москвы от 9 марта 2010 г. N 201-ПП (ред. от 24.05.2016)

"Об утверждении Положения о составе, порядке разработки и представления на утверждение проектов территориальных схем в городе Москве";

Технико-экономические показатели и их отождествление

ТЭПы	Наименование документа / положения об идентификации тэпов
Параметры объекта капитального строительства;	<p>ч.14 ст.1 Градостроительный кодекс РФ</p> <p>*14) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;</p>
<p>Технико-экономические показатели;</p> <p>Технико-экономические показатели земельного участка;</p>	<p>ПП № 87¹ м); г);</p> <p>¹Постановление Правительства Российской Федерации</p> <p>*Раздел 1 «Пояснительная записка» должен содержать:</p> <p>м) технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства;</p> <p>Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» должен содержать:</p> <p>г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;</p>
Краткие проектные характеристики;	<p>Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 года № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.04.2015 № 36782)</p> <p>*поз. 4 и 6 - площадь застройки; количество этажей; общая площадь; иные показатели; и т.д.</p>
Технико-экономические показатели объекта капитального строительства;	<p>Приказ Минстроя России от 09.12.2015 № 887/пр «Об утверждении требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.12.2015 № 40333)</p> <p>* в) идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства;</p>
Технико-экономические показатели объекта;	<p>Приказ Минстроя России от 01.03.2018 № 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 03.05.2018 № 50960)</p> <p>*10. Требования к основным технико-экономическим показателям объекта (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность, пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения и другие показатели):</p>
Технико-экономические показатели;	<p>СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»</p> <p>*Реконструкция жилого здания - комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и качества квартир, строительного объема и общей площади здания и т.д.) в целях улучшения условий проживания, качества коммунального обслуживания, увеличения объема услуг.</p> <p>* см. совместно с ч.14 ст.1 ГрК</p>
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений;	<p>ГОСТ 21.508-93 (СПДС). «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»</p> <p>Форма 4 «Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений»</p> <p>* содержит показатели объектов капитального строительства: площадь застройки здания; количество квартир, строительный объем здания и т.д.</p>

Анализ показателя (ТЭП)



Показатель (виды) → Методика подсчета → Целевое назначение → Государственный статистический учет



Основные виды показателей для Жилых многоквартирных домов:

- этажи, шт.;
- площадные показатели, м²;
- строительный объем, м³;
- количество блок-секций, шт.;
- количество квартир, шт.;
- количество машино-мест, шт.;



Производные основных показателей
- это все остальные показатели

Показатели формируются на стадии разработки Проектной документации. Количество "производных показателей" для жилых, общественных и производственных зданий должно быть сведено к минимуму. Наибольшее количество противоречий вызывают площадные показатели и методики их подсчета.

Большинство показателей, подсчитываемых на стадии проектной документации для жилых многоквартирных домов не участвует при получении разрешения на строительство и не востребованы застройщиками и проектными организациями.

Перечень документов, в которые рекомендуется внести изменения и дополнения

№	Основные документы с указаниями по ТЭПам от проектирования до регистрации права собственности	Основание для внесения изменений
01	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020)	Включить понятие «техничко-экономические показатели»; Включить требование по оценке соответствия ТЭПов - нормативным техническим документам и НПА (особенно актуально по объектам, которые рассматриваются для подачи в реестр экономически эффективной проектной документации) при государственной экспертизе;
02	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020)	Состав и Наименования тэпов для жилых домов. (наименования тэпов должны во всех документах записаны одинаково)
03	Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»	Состав (наименования) тэпов для жилых домов, общественных и производственных зданий;
04	Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»	Включить требование по оценке соответствия ТЭПов - нормативным и техническим документам и НПА (особенно актуально по объектам, которые рассматриваются для подачи в реестр экономически эффективной проектной документации);
05	Приказ Росстата от 17 января 2020 г. N 13 «Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений»	
06	Приказ Росстата от 30.08.2017 N 562 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством»	
07	Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 N 41712)	Показатели в данном документе должны коррелироваться по наименованиям и методикам их подсчета с документами, утв. Минстроем России;
08	Приказ Минэкономразвития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места»	Наименования ТЭПов должно соответствовать всем показателям, которые были подсчитаны на стадии проектной документации. Если необходимы иные наименования тэпов, то необходимо дополнить ими СП 54.13330.2016 *см.слайд с машино-местами
09	Приказ Минземстроя России N37 от 04.08.98 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»	Требуется полный пересмотр документа с учетом новых документов различных органов государственной власти или его полная отмена.
10	Приказ Минстроя России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»	Наименования ТЭПов должно соответствовать всем показателям, которые были подсчитаны на стадии проектной документации. Если необходимы иные наименования тэпов, то необходимо дополнить ими СП 54.13330.2016
11	Приказ Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»	Унификация коэф. подсчета площади для лоджий и балконов к 0,4 (сейчас 0,5 и 0,3)

№	Основные документы с указаниями по ТЭПам от проектирования до регистрации права собственности	Основание для внесения изменений
12	Приказ Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»	Наименования ТЭПов должно соответствовать всем показателям, которые были подсчитаны на стадии проектной документации. Если необходимы иные наименования тэпов, то необходимо дополнить ими СП 54.13330.2016
13	Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 г. N 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»	Наименования ТЭПов должно соответствовать всем показателям, которые были подсчитаны на стадии проектной документации. Если необходимы иные наименования тэпов, то необходимо дополнить ими СП 54.13330.2016
14	Приказ Минстроя России от 09.12.2015 N 887/пр «Об утверждении требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.12.2015 N 40333)	Отразить положения по включению ТЭПов их последовательность изложения для удобства работы с Заключениями экспертизы. (для разных объектов, прежде всего жилых домов со встроенно-пристроенными общественными помещениями)
15	Приказ Минстроя России от 01.03.2018 N 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 03.05.2018 N 50960)	Раскрыть состав тэпов необходимых для подсчета при проектировании на бюджетных объектах
16	СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 Приложение А (обязательное). Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема	Документ должен содержать исчерпывающий перечень наименований тэпов и порядок их определения, чтобы после утверждения проектной документации - все эти тэпы уже автоматически переписывались во все унифицированные формы документов. *В рамках публичных слушаний завершение которых было 31 июля 2018 г. ТК 465 "Строительство" все предложения были отклонены по причине необходимости таких изменений в ТЗ в рамках государственного контракта;
17	СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2) Приложение Г (обязательное). Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания - (для встроенных помещений общественного назначения)	Документ должен содержать исчерпывающий перечень наименований тэпов и порядок их определения, чтобы после утверждения проектной документации - все эти тэпы уже автоматически вносились во все унифицированные формы документов.
18	СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»	Документ устаревший (добровольного применения) требует полной его актуализации, в том числе по ТЭПам. Графическая часть документа позволяет отобразить различные варианты при подсчете тэпов (важный методический материал для архитекторов)
19	ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»	Установление требований по тэпам. Записать для Рабочей документации, тэпы подсчитываются в случае указаний в Задании на проектирование (Тэпы в рабочей документации не нужны так как они всегда отличаются от проектной документации и не требуются для внесения в различные формы на последующих этапах строительства)
20	ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений»	Отражение информации в текстовой и графической части по машиноместам. Округление площадей до десятых при указании площадей на планах этажей.
21	Приказ Минстроя России от 1 марта 2018 года N 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке» + Приказ Минстроя России от 10.06.2020 N 313/пр	Отражение информации по ТЭПам.

Основные этапы строительства объекта от проектирования до регистрации права собственности

Разработка Проектной документации	Получение Положительного заключения экспертизы	Получение Разрешения на строительство	Заполнение Проектной декларации	Составление технической документации на объект (БТИ/Кадастровый инженер)	Получение Разрешения на ввод в эксплуатацию	Постановка объекта на кадастровый учет	Регистрация права собственности на объект
<p>Разработка Проектной документации это первый этап, где проектные организации формируют технико-экономические показатели</p>	<p>Технико-экономические показатели не подлежат проверке в органах экспертизы и переписываются из проектной документации в Положительное заключение экспертизы.</p> <p>*Экспертиза проектной документации и(или) инженерных изысканий может проводиться Государственной и Негосударственной экспертизой. Если объект финансируется из бюджетов различных уровней, то объект подлежит исключительно Государственной экспертизе</p>	<p>Разрешение на строительство выдает Департамент архитектуры и градостроительства муниципального образования. Любые изменения вносимые в Разрешение утверждаются приказом директора Департамента архитектуры и градостроительства МО.</p>	<p>Составление и опубликование проектной декларации, получение заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям установленным 214-ФЗ (Заключение выдает Департамент по надзору в строительной сфере, отметку о принятии проектной декларации в электронном виде ставит Минстрой России) Регистрация первого договора участия в долевом строительстве (регистрацию договора осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестр)</p>	<p>Проведение обмеров осуществляет БТИ или Кадастровый инженер (но как правило в структуре БТИ есть свой кадастровый инженер). -По итогам обмеров БТИ предоставляет Технический паспорт и Справку о вновь созданном объекте (справка именуется ГАСК). -Кадастровый инженер выдает Технический план в котором содержатся фактические параметры построенного объекта и земельного участка на котором этот объект построен.</p>	<p>Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (разрешение выдает Департамент архитектуры и градостроительства МО. Обязательным документам для получения разрешения на ввод является технический план</p>	<p>Постановка объекта на кадастровый учет (постановку на кадастровый учет осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - Федеральная кадастровая палата. Постановка на кадастровый учет осуществляется на основании технического плана</p>	<p>Регистрация права собственности на объект (осуществляется на основании уже имеющихся в кадастре/реестре данных об объекте</p>
<p>"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, ст.48 ч.12</p>	<p>"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, ст.49</p>	<p>"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, ст.51</p>	<p>Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, ст.19</p>	<p>Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ ст.24</p>	<p>"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, ст.55</p>	<p>Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ ст.8,14,15,16,18,21</p>	<p>Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ ст.9,14,15,16,18,21</p>
<p>Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 21.04.2018) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", II. Состав разделов проектной документации на объекты капитального строительства производственного и непроизводственного назначения и требования к содержанию этих разделов</p>	<p>Приказ Минстроя России от 8 июня 2018 г. №341/пр "Об утверждении Требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий"</p>	<p>Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию"</p>	<p>Приказ Минстроя России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации" (ред. от 03.05.2018 г. № 259/пр)</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 (ред. от 30.01.2013) "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 N 41712)</p>	<p>Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию"</p>	<p>Отсутствует профильный приказ</p>	<p>Отсутствует профильный приказ</p>

**Выявление технико-экономических показателей по
наименованию из документов**

Минстрой России

СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения"
Приложение Г
Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания
Г.1.1* Общая площадь здания
Г.1.2* Площадь этажа
Г.2* Полезная площадь здания
Г.3* Расчетная площадь здания
Г.5 Площадь помещений здания
Г.6* Строительный объем здания
Г.7* Площадь застройки здания
Г.9 Торговая площадь магазина

Минстрой России

СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные"
Приложение А
А.1 Правила определения площади здания, площади помещений, площади застройки и этажности здания, строительный объем
А.1.1 Площадь застройки здания
А.1.2 Площадь здания (площадь жилого здания)
А.1.3 Площадь этажа здания
А.1.4 Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий
А.1.8 Строительный объем жилого здания
А.2 Правила определения площади квартир, общая площадь квартир*
А.2.1 Площадь квартир
А.2.3 Общая площадь квартиры
* Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, уточняются по завершении строительства.

Минстрой России

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018) Глава 2. Ст.15.ч.5
5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Минстрой России

Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр "Об утверждении формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию"
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:
Общая площадь, м ²
Объем, м ³
Количество этажей, шт.
Количество подземных этажей, шт.
Площадь застройки, м ²
Иные показатели ¹⁴
¹⁴ Указываются дополнительные характеристики, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета объекта капитального строительства, в том числе объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

Минстрой России

Приказ Минстроя России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации"
Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках ²⁶
9.2.15 Блок-секция
9.2.18 Минимальное количество этажей в объекте ²⁹
9.2.19 Максимальное количество этажей в объекте
9.2.20 Общая площадь объекта ³⁰
9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений
9.3.1 Сумма общей площади всех жилых помещений
9.3.2 Сумма общей площади всех нежилых помещений
9.3.3 Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений
Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения ⁵⁸
15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений

15.1.1 Количество жилых помещений	
15.1.2 Количество нежилых помещений	
15.1.2.1 в том числе машино-мест	
15.1.2.2 в том числе иных нежилых помещений	
15.2. Об основных характеристиках жилых помещений	
15.3. Об основных характеристиках нежилых помещений	
16.1. Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади	
26 Графы подраздела 9.2 заполняются в отношении каждого объекта недвижимости по количеству, указанному в графе 9.1.1. Если многоквартирный дом состоит из блок-секций, имеющих различный срок ввода их в эксплуатацию, то графы подраздела 9.2 заполняются отдельно для каждой такой блок-секции (группы блок-секций).	
29 Указывается количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.	
30 В графе 9.2.20 площадь указывается в соответствии с разрешением на строительство, если такое разрешение выдано по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" (зарегистрирован Минюстом России 9 апреля 2015 г., регистрационный № 36782). Если разрешение на строительство выдано по иной форме, то площадь указывается в соответствии с проектной документацией.	

Минэкономики России

Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации"
Подсчет площадей зданий
3.34. По каждой квартире, а также в целом по зданию подсчитываются: -жилая площадь квартиры (квартир); -площадь квартиры (квартир); -общая площадь квартиры (квартир). Показатели общей площади квартиры используются для целей государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период) и иных целей. Показатели площади квартиры используются для целей официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, оплаты жилья и коммунальных услуг, определения социальной нормы жилья и иных целей.
3.35. Жилая площадь квартиры
3.36. Площадь квартиры жилого здания
3.37. Общая площадь квартиры
3.38. Площадь здания
3.41. Площади помещений общественного назначения
Определение строительного объема жилого здания
3.42. Определение строительного объема здания

Минэкономики России

Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «Об утверждении формы требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (Зарег. в Минюсте России 08.04.2016 N 41712)
Приложение 2. Требования к определению площади здания, сооружения и помещения
2. Площадь здания
5. Площадь нежилого здания
6. Площадь этажа нежилого здания
5. Площадь нежилого здания
7. Площадь застройки сооружения
8. Площадь жилого здания
9. Площадь этажа жилого здания
10. Площадь нежилого помещения
12. Площадь жилого помещения (квартира, комната)
10. Площадь нежилого помещения

Минстрой России

Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию"
II. Сведения об объекте капитального строительства ¹⁰
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта
Строительный объем - всего, м ³
в том числе надземной части, м ³
Общая площадь, м ²
Площадь нежилых помещений, м ²
Площадь встроенно-пристроенных помещений, м ²
Количество зданий, сооружений ¹¹ , шт.
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), м ²
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме, м ²
Количество этажей, шт.
в том числе подземных
Количество секций
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:
1-комнатные
2-комнатные
3-комнатные
4-комнатные
более чем 4-комнатные
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)
Иные показатели ¹²
¹² Указываются дополнительные характеристики объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета.

На портале проектов нормативных правовых актов размещен **проект приказа Минстроя
«Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»
<https://regulation.gov.ru/p/110348>**



**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

Приложение 1

1. Дата разрешения на строительство:	
2. Номер разрешения на строительство ¹ :	
3. Наименование органа или организации ² :	
4. Сведения о застройщике:	
4.1. Физическое лицо ³ :	
4.1.1. Фамилия:	
4.1.2. Имя:	
4.1.3. Отчество ⁴ :	
4.1.4. ИНН:	
4.1.5. ОГРНИП ⁵ :	
4.2. Юридическое лицо:	
4.2.1. Полное наименование ⁶ :	
4.2.2. ИНН:	
4.2.3. ОГРН:	
5. Сведения об объекте капитального строительства ⁷ :	
5.1. Наименование объекта капитального строительства, в том числе входящего в состав имущественного комплекса или в состав сложного объекта (объекта, состоящего из нескольких объектов капитального строительства) в соответствии с проектной документацией:	
5.1.1. Вид выполняемых работ в отношении объекта ⁸ :	
5.1.2. Вид объекта капитального строительства ⁹ :	
5.1.3. Назначение объекта ¹⁰ :	
5.1.4. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	
Адрес объекта капитального строительства ¹¹ :	
5.1.5. Субъект РФ:	
5.1.6. Код ОКТМО:	
5.1.7. Улица:	
5.1.8. Номер дома:	
5.1.9. Корпус:	
5.1.10. Строение:	
Проектные характеристики:	
5.1.11. Общая площадь (кв.м.):	
5.1.12. Общая площадь нежилых помещений (кв.м.):	
5.1.13. Общая площадь жилых помещений (кв.м.):	
5.1.14. Количество помещений (шт.):	
5.1.15. Количество нежилых помещений	
5.1.16. Количество жилых помещений (квартир):	
5.1.17. Количество машино-мест (шт.):	
5.1.18. Количество этажей:	
5.1.18.1. В том числе, количество подземных этажей:	
5.1.19. Протяженность (м.):	
5.1.20. Высота (м.):	
5.1.21. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект капитального строительства ¹² :	
5.1.22. Условный номер земельного участка (земельных участков) на утвержденной схеме ¹³ расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории (при необходимости) ¹⁴ :	
5.1.23. Площадь земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект капитального строительства ¹⁵ :	

5.1.24. Типовое архитектурное решение объекта капитального строительства, утвержденное для исторического поселения (при наличии) ¹⁶ :	
5.1.24.1. Дата:	
5.1.24.2. Номер:	
5.1.24.3. Наименование документа:	
5.1.24.4. Наименование уполномоченного органа, принявшего решение об утверждении типового архитектурного решения:	
5.1.25. Иные показатели:	
6. Сведения о проектной документации ¹⁷ :	
6.1. Индивидуальный предприниматель ¹⁸ :	
6.1.1. Фамилия:	
6.1.2. Имя:	
6.1.3. Отчество ¹⁹ :	
6.1.4. ИНН:	
6.1.5. ОГРНИП:	
6.2. Юридическое лицо:	
6.2.1. Полное наименование ²⁰ :	
6.2.2. ИНН:	
6.3. Реквизиты документа ²¹ :	
6.4. Дата документа ²² :	
7. Сведения об экспертизе проектной документации ²³ :	
7.1. Дата ²⁴ :	
7.2. Номер ²⁵ :	
7.3. Реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы ²⁶ :	
7.3.1. Дата:	
7.3.2. Номер:	
7.4. Сведения о лице, выдавшем ²⁷ :	
7.4.1. Положительное заключение экспертизы проектной документации	
7.4.1.1. Полное наименование:	
7.4.1.2. ИНН:	
7.4.2. Положительное заключение государственной экологической экспертизы	
7.4.2.1. Полное наименование:	
7.4.2.2. ИНН:	
8. Сведения о градостроительном плане земельного участка: ²⁸	
8.1. Дата:	
8.2. Номер:	
8.3. Орган, выдавший градостроительный план земельного участка:	
9. Сведения о проекте планировки территории: ²⁹	
9.1. Дата решения:	
9.2. Номер решения:	
9.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта планировки территории:	
10. Сведения о проекте межевания территории: ³⁰	
10.1. Дата решения:	
10.2. Номер решения:	
10.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта межевания территории:	
11. Сведения о схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: ³¹	
11.1. Дата решения:	

11.2. Номер решения:	
11.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков:	
12. Сведения о внесенных исправлениях/изменениях ³² :	
12.1. Основание:	
12.2. Дата внесения исправлений/изменений ³³ :	
12.3. Графа, в которую внесены исправления/изменения:	
13. Срок действия настоящего разрешения ³⁴ :	

должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	подпись	инициалы, фамилия
---	---------	-------------------

¹ Указывается номер разрешения на строительство, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который имеет структуру А-Б-В-Г, где:
А - номер субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства (двухзначный);
В - в случае, если объект расположен на территории двух и более субъектов Российской Федерации, указывается номер «00»;
Б - регистрационный номер, присвоенный муниципальному образованию, на территории которого планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства. В случае, если объект расположен на территории двух и более муниципальных образований, указывается номер «000»;
В - порядковый номер разрешения на строительство, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство;
Г - год выдачи разрешения на строительство (полностью).
Составные части номера отделяются друг от друга знаком «-». Цифровые индексы обозначаются арабскими цифрами.
Для федеральных органов исполнительной власти, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» в конце номера может указываться условное обозначение такого органа, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», определяемый ими самостоятельно.
² Указывается наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.
³ Указываются сведения о физическом лице, в случае если застройщиком является физическое лицо.
⁴ Отчество указывается при наличии.
⁵ Заполняется в случае, если Застройщик является индивидуальным предпринимателем.
⁶ Указывается полное наименование организации в соответствии со статьей 54 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае если застройщиком является юридическое лицо.
⁷ В случае выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, или сложного объекта, состоящего из нескольких объектов капитального строительства, графы раздела 5.1 заполняются в отношении каждого объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса или сложного объекта.
⁸ Указывается один из перечисленных видов выполненных работ в отношении объекта, на который оформляется разрешение на строительство: строительство, реконструкция, работы по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.
⁹ Указывается один из видов объекта капитального строительства: здание, строение, сооружение, линейный объект.
¹⁰ Указывается назначение объекта: для зданий, строений, сооружений, за исключением линейных - жилое или нежилое; для линейных объектов - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.
¹¹ Указывается адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром. Для линейных объектов указывается наименование субъекта(ов) Российской Федерации, код(ы)

Общероссийского классификатора территорий муниципальных образований (ОКТМО), на территории которого(ых) располагается такой линейный объект.
¹² Заполнение не является обязательным при выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) линейного объекта.
¹³ В случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера
¹⁴ Указываются сведения в соответствии со статьями 11.3, 11.10 Земельного кодекса РФ.
¹⁵ Заполняется в случае, если в строке 5.1.3. «Назначение объекта» указано «жилое». Указывается площадь земельных участков, перечисленных в строках 5.1.21., 5.1.22. настоящей формы.
¹⁶ Указывается в случае выдачи разрешение на строительство объекта в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. Указываются реквизиты документа (дата, номер, наименование), на основании которого утверждено типовое архитектурное решение, а также наименование органа, утвердившего данное решение.
¹⁷ Указывается кем, когда разработана проектная документация (реквизиты документа, наименование проектной организации). Заполняется в случаях, если проектная документация не подлежит экспертизе согласно статье 49 Градостроительного кодекса РФ.
¹⁸ Указываются сведения об индивидуальном предпринимателе в случае, если разработчиком проектной документации является индивидуальный предприниматель.
¹⁹ Отчество указывается при наличии.
²⁰ Указывается полное наименование организации в соответствии со статьей 54 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае если проектировщиком является юридическое лицо.
²¹ Указывается номер (шифр) проектной документации.
²² Указывается дата разработки (дата утверждения) проектной документации.
²³ Указывается в случаях, если проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
²⁴ Указывается дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации.
²⁵ Указывается регистрационный номер положительного заключения экспертизы проектной документации.
²⁶ В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, указываются реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы (дата, номер).
²⁷ Указываются сведения о лице, выдавшем положительное заключение экспертизы проектной документации и выдавшем положительное заключение государственной экологической экспертизы.
²⁸ Указывается дата выдачи градостроительного плана земельного участка, его номер и орган, выдавший градостроительный план земельного участка (не заполняется в отношении линейных объектов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).
²⁹ Заполняется в отношении линейных объектов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Указываются дата и номер решения об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории (в соответствии со сведениями, содержащимися в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности) и лицо, принявшее такое решение (уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, или высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, или глава местной администрации).
³⁰ Заполняется в отношении линейных объектов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Указываются дата и номер решения об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории (в соответствии со сведениями, содержащимися в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности) и лицо, принявшее такое решение (уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, или высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, или глава местной администрации).
³¹ Указываются в случаях, предусмотренных частью 1.1 статьи 57.3 и частью 7.3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
³² Указывается в случае внесения изменений в разрешение на строительство, допущения технической(их) ошибки(-ок) в разрешении на строительство.
³³ Указываются дата и номер регистрации заявления уполномоченным органом, организацией.
³⁴ Указывается срок (дата), до которого действует разрешение на строительство.

На портале проектов нормативных правовых актов размещен **проект приказа Минстроя
«Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»
<https://regulation.gov.ru/p/110348>**



**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Приложение 2

1.	Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ¹ :	
2.	Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ² :	
3.	Наименование органа или организации ³ :	
4. Сведения о застройщике:		
4.1.	Физическое лицо ⁴ :	
4.1.1.	Фамилия:	
4.1.2.	Имя:	
4.1.3.	Отчество :	
4.1.4.	ИНН:	
4.1.5.	ОГРНИП:	
4.2.	Юридическое лицо ⁵ :	
4.2.1.	Полное наименование ⁶ :	
4.2.2.	ИНН:	
4.2.3.	ОГРН:	
5. Сведения о ранее выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства (при наличии) ⁷ :		
5.1.	5.1.1. Наименование объекта капитального строительства:	
	5.1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	
	5.1.3. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	
	5.1.4. Орган, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:	
6. Сведения об объекте капитального строительства:		
6.1.	Наименование объекта капитального строительства, в том числе входящего в состав имущественного комплекса или в состав сложного объекта (объекта, состоящего из нескольких объектов капитального строительства) в соответствии с проектной документацией:	
	6.1.1. Вид выполненных работ в отношении объекта:	
	6.1.2. Вид объекта капитального строительства ⁸ :	
	6.1.3. Назначение объекта ⁹ :	
	6.1.4. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	
Адрес объекта капитального строительства:		
	6.1.5. Субъект РФ:	
	6.1.6. Код ОКТМО:	
	6.1.7. Улица:	
	6.1.8. Номер дома:	
	6.1.9. Корпус:	
	6.1.10. Строение:	
Фактические показатели:		
	6.1.11. Общая площадь (кв.м):	
	6.1.12. Общая площадь нежилых помещений (кв.м):	
	6.1.13. Общая площадь жилых помещений (кв.м):	
	6.1.14. Количество помещений (шт.):	
	6.1.15. Количество жилых помещений (квартир):	
	6.1.16. Количество машино-мест (шт.):	
	6.1.17. Количество этажей:	
	6.1.18. В том числе, количество подземных этажей:	
	6.1.19. Протяженность (м.):	
	6.1.20. Высота (м.):	
	6.1.21. Иные показатели:	
Технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:		
	6.1.22. Дата подготовки технического плана:	
	6.1.23. Сведения о кадастровом инженере:	
	Фамилия:	

		Имя:	
		Отчество:	
		Страховой номер индивидуального лицевого счета:	
		Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров:	
		Дата внесения сведений о физическом лице в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров:	
		Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:	
7. Сведения о внесенных исправлениях:			
7.1.	Основание:		
	Дата внесения исправлений:		
	Графа, в которую внесены исправления:		
8. Сведения о выданных разрешениях на строительство:			
8.1.	Наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией:		
	8.1.1. Номер разрешения на строительство:		
	8.1.2. Дата разрешения на строительство:		
	8.1.3. Орган, выдавший разрешение на строительство:		
	8.1.4. Сведения о внесенных изменениях:		
9.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект капитального строительства:		

	должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	подпись	инициалы, фамилия

¹ Указывается дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Дата указывается арабскими цифрами в формате ДД.ММ.ГГГГ, в котором буквы обозначают следующее: ДД - число, ММ - месяц, ГГГГ - год. При этом день и (или) месяц с первого по девятый указываются двумя цифрами - 01, 02, 03 и так далее.

² Указывается номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который имеет структуру А-Б-В-Г, где:
А - номер субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства (двухзначный). В случае, если объект расположен на территории двух и более субъектов Российской Федерации, указывается номер «00»;
Б - регистрационный номер, присвоенный муниципальному образованию, на территории которого планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства. В случае, если объект расположен на территории двух и более муниципальных образований, указывается номер «000»;
В - порядковый номер разрешения на строительство, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство;
Г - год выдачи разрешения на строительство (полностью).
Составные части номера отделяются друг от друга знаком «-». Цифровые индексы обозначаются арабскими цифрами.

Для федеральных органов исполнительной власти, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» в конце номера может указываться условное обозначение такого органа, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», определяемый ими самостоятельно.

³ Указывается наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной

энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.

⁴ Указываются сведения о физическом лице в случае, если застройщиком является физическое лицо.

⁵ Указываются сведения о юридическом лице в случае, если застройщиком является юридическое лицо.

⁶ Указывается полное наименование организации в соответствии со статьей 54 Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301, 2015, № 27, ст. 4000).

⁷ Указывается информация в соответствии с ранее выданными разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию согласно ч. 3.5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16, 2019, № 52, ст. 7790).

⁸ Указывается один из видов объекта капитального строительства: здание, строение, сооружение, линейный объект.

⁹ Указывается назначение объекта: для зданий, строений, сооружений, за исключением линейных - жилое или нежилое; для линейных объектов - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Для справки:
Проект приказа разработан в соответствии с с частью 16 статьи 51 и частью 12 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2008, № 30, ст. 3616) и подпунктами 5.2.4, 5.2.5 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 47, ст. 6117)

Форма РНС подразумевает "Проектные показатели",

Форма ввод в эксплуатацию подразумевает "Фактические показатели"

Необходимо отметить, что показатели, изложенные в "Проектных показателях" проекта Формы не содержатся при разработке проектной документации в нормативных технических документах и стандартах СПДС. Для жилых многоквартирных домов это СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные".

В органах государственной и негосударственной экспертизы данные технико-экономические показатели переписываются в положительное заключение экспертизы и не подлежат проверке так как это не закреплено по действующему законодательству за органами экспертизы.

При получении Разрешения на строительство в администрации муниципальных организаций все технико-экономические показатели принимаются исключительно на основании положительного заключения экспертизы.

Таким образом, все не установленные показатели по наименованию и методы их подсчета в нормативных технических документах в значительной степени повышают риск ошибок и неточностей при проектировании и строительстве, а также вводе в эксплуатацию, в том числе заполнения унифицированных форм представителями Застройщиков.

Требуется согласованность действий со стороны профильных заместителей Минстроя России, курирующих направления "техническое регулирование в строительстве" и "разрешительная деятельность".

На портале проектов нормативных правовых актов размещен **проект приказа Минстроя
«Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»
<https://regulation.gov.ru/p/110348>**

**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

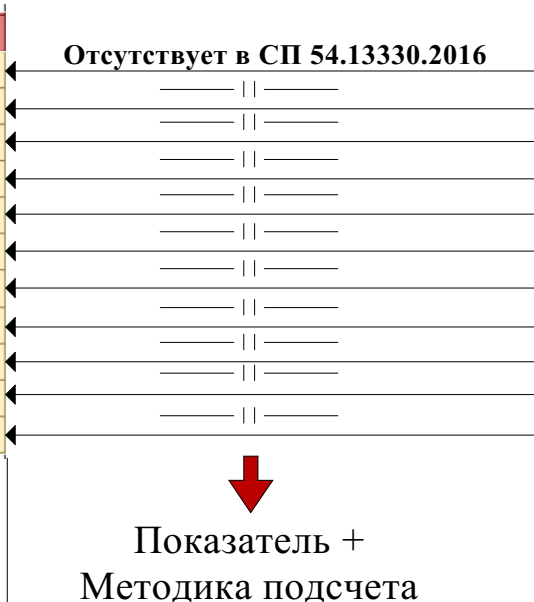
**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**



Приложение 1

Приложение 2

Проектные характеристики:	
5.1.11.	Общая площадь (кв.м.):
5.1.12.	Общая площадь нежилых помещений (кв.м.):
5.1.13.	Общая площадь жилых помещений (кв.м.):
5.1.14.	Количество помещений (шт.):
5.1.15.	Количество нежилых помещений
5.1.16.	Количество жилых помещений (квартир):
5.1.17.	Количество машино-мест (шт.):
5.1.18.	Количество этажей:
5.1.18.1	В том числе, количество подземных этажей:
5.1.19.	Протяженность (м.):
5.1.20.	Высота (м.):



Фактические показатели:	
6.1.11.	Общая площадь (кв.м.):
6.1.12.	Общая площадь нежилых помещений (кв.м.):
6.1.13.	Общая площадь жилых помещений (кв.м.):
6.1.14.	Количество помещений (шт.):
6.1.15.	Количество жилых помещений (квартир):
6.1.16.	Количество машино-мест (шт.):
6.1.17.	Количество этажей:
6.1.18.	В том числе, количество подземных этажей:
6.1.19.	Протяженность (м.):
6.1.20.	Высота (м.):
6.1.21.	Иные показатели:

Про новую форму разрешения на строительство

Форма разрешения на строительство теперь дополнительно будет содержать:
• данные об общей площади жилых и нежилых помещений, количестве жилых помещений и машино-мест;

Застройщик или Муниципалитет определяет какие показатели требуется включать в "Иные показатели"? Протяженность для жилых объектов определяется или только для внутриплощадочных сетей?; О какой "высоте" идет речь? (архитектурной по верху ЛЛУ, пожарно-технической, по заградительным огням - согл. с "летчиками" и т.д.); Лоджии и балконы тоже относятся к нежилым помещениям см.СПДС - суммировать к местам общего пользования?;
Предложение дополнить примечания к заполнению Формы в приказе.

Показатель в Разрешение на строительство	Предполагаемый аналог	Предполагаемый аналог
Общая площадь жилых помещений Согласно п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса « <i>Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.</i> »	В СП 54.13330.2016 (Здания жилые многоквартирные) есть подобный показатель, но называется « площадь квартиры ». «Приложение А Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема А.2.1 <i>Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).</i> »	Г.1.1* <i>Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный).</i> Г.1.2* <i>Площадь этажа следует измерять на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой) наружных стен.</i> Вариант 2 Возможно, это общая площадь мест общего пользования . Например в СП 54.13330.2016 (Здания жилые многоквартирные, 3 Термины и определения) есть такое определение: «3.24 помещение техническое: <u>Нежилое помещение</u>, предназначенное для технического обслуживания внутридомовых инженерных систем, с ограниченным доступом, разрешенным специалистам служб эксплуатации и специалистам служб безопасности и спасения в экстренных случаях.»
«Общая площадь нежилых помещений»	Определение, что такое «нежилое помещение», отсутствует. Вариант 1 Вероятно, это общая площадь встроенных помещений общественного назначения . СП 118.13330.2012* (Общественные здания и сооружения) «Приложение Г* <i>Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания</i>	

Для справки:

1. Большие проблемы со словом «общий» в наименовании показателей: «общая площадь ...».

По каким-то причинам в это слово вкладывается разная смысловая нагрузка: в каких-то случаях, это сумма площадей помещений (например, показатель «общая площадь квартиры»); а в других случаях - это сумма площадей этажей, измеренных по внутреннему обводу наружных стен.

Между тем заказчиками, риэлторами, юристами и др. воспринимается понятие «общая площадь» как сумма площадей именно помещений, так называемая «чистая» площадь, а не какая-то «абстрактная» площадь по внутреннему обводу наружных стен. Отсюда зачастую возникают ситуации путаницы и недопонимания (особенно когда речь идет о встроенных помещениях общественного назначения, когда «общую площадь» постоянно принимают за «полезную площадь»).

Поэтому в показателях, где применяется площадь по внутреннему обводу наружных стен, необходимо изменить наименование показателя, заменив слово «общая» на какое-нибудь другое.

2. Необходимо, чтобы наименование показателей (и методики их определения) были ОДИНАКОВЫЕ во ВСЕХ нормативных и разрешительных документах.

Идентичность наименований в документах от разработки документации на жилой многоквартирный дом до ввода его в эксплуатацию

Нормативные технические документы

Нормативные акты и нормативные правовые акты

СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» (с изм. №1,2,3,4)
Минстрой России
Г.1.1* Общая площадь здания
Г.1.2* Площадь этажа
Г.2* Полезная площадь здания
Г.3* Расчетная площадь здания
Г.5 Площадь помещений здания
Г.6* Строительный объем здания
Г.7* Площадь застройки здания
Г.9 Торговая площадь магазина

СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» (с изм. №1,2,3)
Минстрой России
А.1.2 Площадь здания (площадь жилого здания)
А.1.4 Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий
А.1.6 Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения
А.1.1 Площадь застройки здания
А.1.8 Строительный объем жилого здания
А.2.1 Площадь квартир
А.2.3 Общая площадь квартиры
А.1.3 Площадь этажа здания

Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»

Минстрой России

Приказ Минстроя России от 20 декабря 2016 №996/пр (ред. от 08.08.2019) «Об утверждении формы проектной декларации»

Минстрой России

Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»

Минэкономки России

Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 (ред. от 09.08.2018 N 418) «Об утв. требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»

Минэкономки России

Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 №117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»

Минстрой России

Технико-экономические показатели, подсчитываемые на стадии Проектной документации. Данные показатели (Наименование показателя + Методика его подсчета) должны транзитом проходить через все последующие унифицированные Формы документов различных ФОИВ вплоть до ввода объекта в эксплуатацию

	-	-	3.38. Площадь здания	2. Площадь здания	-
→	-	-	-	-	-
	-	-	3.41. Площади помещений общественного назначения	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	3.37. Общая площадь квартиры	-	-
	-	-	3.35. Жилая площадь квартиры	5. Площадь нежилого здания	-
	-	-	3.36. Площадь квартиры жилого здания	6. Площадь этажа нежилого здания	-
	-	-	3.42. Определение строительного объема здания	5. Площадь нежилого здания	-
	-	-	-	7. Площадь застройки сооружения	-
	-	-	-	8. Площадь жилого здания	-
	-	-	-	9. Площадь этажа жилого здания	-
	-	-	-	10. Площадь нежилого помещения	-
	-	-	-	12. Площадь жилого помещения (квартира, комната)	-

Формула технико-экономического показателя

Номер ТЭПа в документе	Наименование показателя (ТЭПа)
В.1.5	Площадь застройки здания
	определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.
	Методика показателя (ТЭПа)

Наименования Технико-экономических показателей, подсчитываемых на стадии Проектной документации не переходят в унифицированные Формы, утвержденные Минстроем России. Другими словами разорван процесс на уровне технического регулирования в виде нормативных документов (сводов правил), стандартов и профильных приказов того же министерства. Все это создает административные барьеры для бизнеса и разночтения при заполнении унифицированных Форм со стороны Застройщика и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Требуется комплексная унификация наименований показателей и методик их подсчета путем внесения изменений в СП 54.13330.2016 и (или) профильные приказы министерств.

↑ - Отождествление наименований показателей ТЭП - тем показателям, которые подсчитываются в проектную документацию на основе СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные

- Прочерк означает, что показатель ТЭП из СП 54.13330.2016 не идентичен по наименованию в последующих приказах (Формах). Возникает путаница, а тот ли показатель требуется занести в унифицированную Форму.

Показатели указываются в Разрешении на строительство	Строительный объем - всего, м ³ в том числе надземной части, м ³ Общая площадь, м ² Площадь жилых помещений, м ² Площадь встроенно-пристроенных помещений, м ² Количество зданий, сооружений ¹¹ , шт. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), м ² Общая площадь жилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме, м ² Количество этажей, шт. в том числе подземных Количество секций Количество квартир/общая площадь, всего в том числе: 1-комнатные 2-комнатные 3-комнатные 4-комнатные более чем 4-комнатные Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) Иные показатели ¹²
	Блиндер А.Е. 14

Хронология подсчета ТЭП в жилых многоквартирных домах

СНиП II-B.10 Жилые здания	СНиП II-L.1-62 Жилые здания. Нормы проектирования	СНиП II-L.1-71* Жилые здания. Нормы проектирования	СНиП 2.08.01-85 Жилые здания	СНиП 2.08.01-89 Жилые здания
<p>Глава 10 Параграф 1. Общие указания</p>	<p>1. Общая часть Область применения норм и общие требования</p>	<p>1. Общие указания</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Обязательное</p> <p>ПРАВИЛА ПОДСЧЕТА ПЛОЩАДЕЙ</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Обязательное</p> <p>ПРАВИЛА ПОДСЧЕТА ПЛОЩАДИ КВАРТИР В ДОМАХ И ОБЩЕЖИТИЯХ. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ОБЩЕЖИТИЙ, ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА, ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ</p>
<p>4. Этажи жилых зданий в зависимости от их расположения по отношению к отметке тротуара или отмостки следует считать: а) надземными, когда полы помещений расположены не ниже отметки тротуара или отмостки; б) цокольными, когда полы помещений расположены ниже отметки тротуара, но не более чем на половину высоты помещений; в) подвальными, когда полы помещений расположены ниже отметки тротуара или отмостки более чем на половину высоты помещений. Примечание: Отметка тротуара или отмостки определяется в среднем по частным отметкам тротуара или отмостки на углах здания, а при значительном уклоне участка отдельно для каждой части здания.</p> <p>5.Этажность жилого здания должна определяться по числу надземных этажей. Примечания: 1.Мансарды в число надземных этажей не включаются. 2.При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа повышается над уровнем тротуара не менее чем на 2,0м. 3.При различном количестве надземных этажей в отдельных частях здания этажность его определяется отдельно для каждого здания.</p> <p>6.Жилая площадь определяется как сумма площадей соответственно: жилых комнат - в домах квартирного типа, спальных комнат- в общежитиях, номеров - в гостиницах. Подсобная площадь жилой части здания определяется как сумма площадей всех остальных помещений за исключением лестничных клеток, а также общих коридоров в зданиях коридорного типа. Полезная площадь жилой части здания определяется как сумма площадей. Площади помещений определяются за вычетом площадей, занятых отопительными печами, но без вычета площадей, занятых кухонными плитами, ваннами, водогрейными колонками и другим санитарно-техническим оборудованием. Примечания. 1.Площади эркеров, а также площади ниш высотой не менее 1,9 м и шириной не менее 1,0 м включаются в площадь помещений, в которых они расположены. 2.Площади встроенных шкафов независимо от того, куда они открываются, включаются в подсобную площадь. 3.Площадь комнат дневного пребывания в общежитиях и гостиных в гостиницах при устройстве их в виде уширенных общих коридоров учитывается вне пределов коридоров. 4.Площади передних, а также индивидуальных санитарных узлов, расположенных при спальнях комнатах общежитий и при номерах гостиниц, включаются и подсобную площадь. 5.Площадь магазинов, детских учреждений и других встроенных нежилых помещений нечислится отдельно. 7.Размеры объемно-планировочных и конструктивных элементов здания, а также расположение разбивочных осей здания должны удовлетворять требованиям Единой модульной системы согласно указаниям главы II-A.2 Высота жилых этажей от пола до пола принимается 3,3 3,6 и 3,9 м.</p>	<p>1.6 Этажи жилых зданий следует считать: а) надземными - при отметке полов помещений не ниже отметки тротуара или отмостки; б) цокольными - при отметке полов помещений ниже отметки тротуара или отмостки не более чем на половину высоты помещений; в) подвальными - при отметке полов помещений ниже отметки тротуара или отмостки более чем на половину высоты помещений; г) мансардными - при расположении помещений в объеме чердака, при этом площадь горизонтальной части потолка должна быть не менее половины площади пола, а высота стен до низа наклонной части потолка не менее 1,6 м. Примечание: Отметка тротуара или отмостки определяется в среднем по частным отметкам тротуара или отмостки на углах здания, а при значительном уклоне участка - отдельно для каждой части здания. 1.7 Этажность жилого здания определяется по количеству надземных этажей.. Примечание: 1. В квартирных домах мансарды, являющиеся вторыми этажами двухэтажных квартир, в количестве надземных этажей не включается. 2.При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем тротуара не менее чем на 2м. 3.При различном количестве надземных этажей в различных частях здания этажность определяется отдельно для каждой части здания. 1.9 Площади помещений жилых зданий надлежит определять по размерам от отделанных поверхностей стен и перегородок, ограждающих помещения. Площадь ниш высотой не менее 2 м включается в площадь помещений, в которых они расположены. Примечания: 1. Площади, занятые выступающими конструктивными элементами или отопительными печами, в площадь помещения не включаются. 2. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа марша не менее 1,6 м включается в площадь помещения, в котором расположена лестница. 3. Площадь световых разрыв в общих коридорах учитывается только в части, расположенной вне пределов коридора. 1.10 Полезная (общая) площадь определяется как сумма площадей всех жилых и подсобных помещений (включая встроенные шкафы) квартирных домов и общежитий. Примечания: 1. Площадь лестничных клеток, входных и поэтажных вестибюлей, неотапливаемых входных тамбуров и кладовых при них, общих коридоров (в коридорных домах) в полезную площадь не включается. 2. Площадь встроенных согласно п.1.15 настоящей главы нежилых помещений подсчитывается отдельно от площади жилой части дома. 1.11 Жилая площадь в квартирных домах и общежитиях определяется как сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.</p>	<p>1.5 Этажи жилых зданий следует считать: а) надземными - при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли; б) цокольными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли, но не более чем на половину высоты помещений; в) подвальными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений; г) мансардными - при расположении помещений в объеме чердака потолка помещений должна быть не менее половины площади пола, а высота стен до низа наклонной части потолка не менее 1,6 м. Примечания: 1. Средняя планировочная отметка земли определяется по частным отметкам на углах здания, а при значительном уклоне участка - отдельно для каждой части здания. 2.Высота подвалов при размещении в них дровяных и хозяйственных помещений или продуктовых кладовых должны быть не менее 1,9 м от пола до низа выступающих конструкций перекрытий. 1.6 Технические этажи предназначаются для размещения инженерных сетей и оборудования, при необходимости зонирования санитарно-технических систем в многоэтажных жилых зданиях высотой, как правило, 17 этажей и более. Высота технических этажей определяется в каждом конкретном случае в зависимости от вида оборудования и коммуникаций с учетом условий их эксплуатации. Высота в местах прохода обслуживающего персонала (в чистоте) должна быть не менее 1,9м. Техническое подполье, предназначаемое для прокладки инженерных сетей, должно быть высотой не менее 1,6м и иметь обособленный выход наружу через устроенные в стене люк размером не менее 0,6х0,6 м или дверь. 1.7 При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше планировочной отметки земли, но не менее чем на 2м. При различном количестве этажей в разных частях здания этажность определяется отдельно для каждой части здания. 1.8 Жилая площадь квартирных домов и общедитий определяется как сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов. 1.9 Общая площадь квартирных домов определяется как сумма площадей жилых комнат, подсобных помещений, включая площадь встроенных шкафов, внутриквартирных коридоров и шлюзов. Общая площадь общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат, подсобных помещений, включая площадь встроенных шкафов и шлюзов - передних при жилых комнатах и помещений культурно-бытового назначения и медицинского обслуживания. Примечания: 1. В квартирных домах и общежитиях площадь летних помещений (балконов, лоджий и терас) в общую площадь квартир и общежитий не включается и указывается в проектах отдельно. В технико-экономических показателях проектов квартирных домов должна быть показана приведенная общая площадь по дому в целом, включающая общую площадь квартир и площадь летних помещений, определяемую в соответствии со следующими понижающими коэффициентами: лоджи, размещаемые полностью в габаритах зданий, - 0,5; лоджи, выходящие полностью или частично за габариты зданий, террасы и балконы с боковыми экранами - 0,35; обычные выносные балконы - 0,25; 2. Площадь лестничных клеток лифтовых холлов, тамбуров, коридоров (кроме внутриквартирных) и галлерей, а в квартирных домах также и вестибюлей, в общую площадь дома не включается. 3. Площадь встроенных нежилых помещений подсчитывается отдельно от площади жилой части здания. 1.10 При определении площади помещений надлежит: площадь помещений измерять от отделанных поверхностей стен и перегородок; площадь ниш высотой 1,8м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены; площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы, при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более, включать в площадь помещения, в котором расположена лестница; площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.</p>	<p>1. Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа. Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается. 2. Общую площадь квартир следует определять как сумму площадей жилых и подсобных помещений квартир, веранд, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0. Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница. 3. Общую площадь общежитий следует определять как сумму площадей жилых комнат, подсобных помещений, помещений для культурно-бытового и медицинского обслуживания. 4. Площади помещений следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок в уровне пола. Площади ниш высотой не менее 1,8 м включаются в площадь помещений, где они расположены. Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница. При определении площади мансардного помещения учитывается площадь части этого помещения, имеющей высоту до наклонного потолка не менее 1,6 м.</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Обязательное</p> <p>ПРАВИЛА ПОДСЧЕТА ПЛОЩАДИ КВАРТИР В ДОМАХ И ОБЩЕЖИТИЯХ. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ОБЩЕЖИТИЙ, ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА, ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ</p> <p>1. Площадь квартир следует определять как сумму площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. 2. Общую площадь квартир следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0. Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница. 3. Общую площадь помещений общежитий следует определять как сумму площадей жилых комнат, подсобных помещений, помещений общественного назначения, а также лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых согласно указанию 4. Общую площадь квартир жилых зданий следует определять как сумму площадей квартир этих зданий, определяемую согласно п. 2 общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, подсчитывается отдельно согласно СНиП 2.08.02-89 *.</p> <p>Площади подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь зданий не включаются. 5. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа. Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается. 6.* Площадь помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). При определении площади мансардного помещения учитывается площадь этого помещения с высотой наклонного потолка 1,5 м при наклоне 30° к горизонту, 1,1 м - при 45 ° , 0,5 м - при 60° и более. При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции. Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0,7, при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30°, 0,8 м при - 45° - 60° , не ограничивается при наклоне 60° и более. 7. Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах. 8. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки. 9. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, 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 вечномерзлых грунтах, в число надземных этажей не включается. При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания. Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.</p>

Хронология подсчета ТЭП в жилых многоквартирных домах

СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные	СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные	СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные	СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения	
Приложение В. Правила определения площади помещений, площади застройки и этажности здания при проектировании	Приложение В (обязательное). Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема	Приложение А (обязательное). Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема	Приложение Г (обязательное). Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания	
<p>В.1 Площадь помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).</p> <p>Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь помещений не включаются.</p> <p>В.2 Площадь открытых помещений (балконов, лоджий, террас) следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) открытого помещения без учета площади, занятой ограждением.</p> <p>В.3 Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения подсчитывается по правилам, установленным в СНиП 2.08.02</p> <p>В.4 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.</p> <p>В.5 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.</p> <p>Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.</p> <p>При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.</p> <p>При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.</p> <p>Примечания</p> <p>1 Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, определяются по правилам, установленным в "Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации".</p> <p>2 Правила определения площади жилого здания, его этажности и строительного объема, не являющиеся техническими показателями, переносятся в Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.</p>	<p>В.1 Правила, необходимые для целей проектирования: общая площадь здания, площадь помещений, площадь застройки и этажность здания, строительный объем</p> <p>В.1.1 Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.</p> <p>В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.</p> <p>В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт, эта площадь учитывается на нижнем этаже.</p> <p>Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах), и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются.</p> <p>Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.</p> <p>В.1.2 Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).</p> <p>Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь комнат и других помещений не включаются.</p> <p>В.1.3 Площадь неостекленных балконов, лоджий, а также террас следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) без учета площади, занятой ограждением.</p> <p>В.1.4 Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения подсчитывается по правилам, установленным в СНиП 31-06.</p> <p>В.1.5 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.</p> <p>В.1.6 При определении этажности здания учитываются 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.</p> <p>При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.</p> <p>Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.</p> <p>При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.</p> <p>При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.</p> <p>В.1.7 Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0.000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).</p> <p>Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подпольи и подпольных каналов.</p> <p>В.2 Правила, необходимые для потребительской характеристики жилого здания: площадь квартир, общая площадь квартир*</p> <p>В.2.1 Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).</p> <p>Площадь, занимаемая печью и (или) камином, которые входят в отопительную систему здания (а не являются декоративными), в площадь помещений квартиры не включается.</p> <p>Площадь под маршем внутриквартирной лестницы на участке с высотой от пола до низа выступающих конструкций лестницы 1,6 м и менее не включается в площадь помещения, в котором размещена лестница.</p> <p>При определении площади комнат или помещений, расположенных в мансардном этаже, рекомендуется применять понижающий коэффициент 0,7 для площади частей помещения с высотой потолка от 1,6 м - при углах наклона потолка до 45°, а для площади частей помещения с высотой потолка от 1,9 м - от 45° и более. Площади частей помещения с высотой менее 1,6 м и 1,9 м при соответствующих углах наклона потолка не учитываются. Высота помещения менее 2,5 м допускается не более чем на 50 % площади этого помещения.</p> <p>В.2.2 Общая площадь квартиры - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.</p> <p>* Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, по завершению строительства уточняются по правилам, установленным в «Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденной Приказом № 37 от 04.08.98 Минземстроя России.</p>	<p>А.1 Правила, определения площади здания, площади помещений, площади застройки и этажность здания, строительный объем</p> <p>А.1.1 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.</p> <p>А.1.2 Площадь здания (площадь жилого здания) определяется внутри строительного объема здания как сумма площадей этажей.</p> <p>А.1.3 Площадь этажа здания определяется внутри строительного объема здания и измеряется между внутренними поверхностями ограждающих конструкций наружных стен (при отсутствии наружных стен - осей крайних колонн) на уровне пола без учета плинтусов.</p> <p>В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.</p> <p>В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт, учитываемая на нижнем этаже.</p> <p>Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются.</p> <p>Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.</p> <p>А.1.4 Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).</p> <p>А.1.5 Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь комнат и других помещений не включаются.</p> <p>А.1.6 Площадь неостекленных балконов, лоджий, а также террас следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) без учета площади, занятой ограждением.</p> <p>Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения подсчитывается по СП 118.13330.</p> <p>А.1.7 При определении этажности здания учитываются 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.</p> <p>При определении числа этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.</p> <p>Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.</p> <p>При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.</p> <p>При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.</p> <p>А.1.8 Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).</p> <p>Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подпольи и подпольных каналов.</p> <p>А.2 Правила определения площади квартир, общая площадь квартир*</p> <p>* Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, уточняются по завершении строительства.</p> <p>А.2.1 Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).</p> <p>А.2.2 Площадь под маршем внутриквартирной лестницы на участке с высотой от пола до низа выступающих конструкций лестницы 1,6 м и менее не включается в площадь помещения, в котором размещена лестница.</p> <p>При определении площади комнат или помещений, расположенных в мансардном этаже, рекомендуется применять понижающий коэффициент 0,7 для площади частей помещения с высотой потолка от 1,6 м - при углах наклона потолка до 45°, а для площади частей помещения с высотой потолка от 1,9 м - от 45° и более. Площади частей помещения с высотой менее 1,6 и 1,9 м при соответствующих углах наклона потолка не учитываются. Высота помещения менее 2,5 м допускается не более чем на 50 % площади такого помещения.</p> <p>А.2.3 Общая площадь квартиры - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.</p>	<p>Г.1.1* Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный).</p> <p>В общую площадь здания включаются площади: антресолей; галерей и балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания. Площади любых помещений (в том числе технические) независимо от высоты поверхности над ними включаются в общую площадь.</p> <p>Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами шириной более 1,5 м и проемы в перекрытиях более 36 м², а также лифтовые и другие шахты следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.</p> <p>Кроме того, в общую площадь здания включается площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий, наружных тамбуров и т.п.), площадь которых в общей площади здания прописывается отдельной строкой.</p> <p>Пространство, засыпанное внутри строительных конструкций в подвальных этажах, не включается в общую площадь.</p> <p>Г.1.2* Площадь этажа следует измерять на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой) наружных стен.</p> <p>Площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола.</p> <p>Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака с учетом Г.5</p> <p>Г.2* Полезная площадь здания определяется как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений, а также балконов и антресолей в залах, фойе и т.п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов и шахт и помещений (пространств) для инженерных коммуникаций.</p> <p>Г.3* Расчетная площадь здания определяется как сумма площадей входящих в него помещений, за исключением: коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц и пандусов; лифтовых шахт; помещений и пространств, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.</p> <p>В расчетную площадь не включается пространство под наклонной поверхностью ниже 1,5 м.</p> <p>Г.4* В общую, полезную площади здания не включаются: площади подполья для проветривания здания на вечномерзлых грунтах; чердака; технического подполья при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 м, а также наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также в подвальных этажах пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей.</p> <p>Г.5 Площадь помещений здания определяется по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь помещения мансардного этажа учитывается с понижающим коэффициентом 0,7 на участке в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне 30° -до 1,5 м, при 45° - до 1,1 м, при 60° и более - до 0,5 м.</p> <p>Г.6* Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки 0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).</p> <p>Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подпольи под зданиями на вечномерзлых грунтах и подпольных каналов.</p> <p>Г.7* Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м включаются в площадь застройки. Проекция части здания консольно выступающая за пределы стены над выделенной территорией выше 4,5 м, не включается в площадь застройки.</p> <p>В площадь застройки включается также подземная часть, выходящая за абрис проекции здания.</p>	<p>Г.8* При определении количества этажей учитываются 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.</p> <p>Примечание - Отдельные технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток: машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю; венткамеры и т.п.) в расчетное количество этажей не включаются.</p> <p>Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p>При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.</p> <p>При различном количестве этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается количество этажей, его определяют отдельно для каждой части здания.</p> <p>При размещении здания на участке с уклоном, когда невозможно определить принадлежность этажа по приложению*, определение этажности следует применять для каждой планировочной зоны этажа в отдельности. Для этого надо учитывать планировочную схему данного этажа и помещения, положение наружной стены помещения относительно отмоксти и параметры естественной освещенности помещения.</p> <p>При определении количество этажей здания для конструктивных или иных расчетов технические этажи учитываются в зависимости от особенностей этих расчетов, устанавливаемых соответствующими нормативными документами.</p> <p>При расчете количества лифтов технический чердак, расположенный над верхним этажом, не учитывается. Технический этаж, расположенный в средней части здания, учитывается только в высоте подъема лифтов.</p> <p>Г.9 Торговая площадь магазина (за исключением магазина-склада) определяется как сумма площадей торговых залов, помещений приема и выдачи заказов, зала кафетерия, площадей для дополнительных услуг покупателям.</p>

О площади застройки СП 54.13330.2016 vs СП 54.13330.2011

СП 54.13330.2011

СП 54.13330.2016

Приложение В (обязательное). Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема

Приложение А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема

В.1 Правила, необходимые для целей проектирования: общая площадь здания, площадь помещений, площадь застройки и этажность здания, строительный объем

А.1 Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема*

В.1.5 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

А.1.1 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки.

В площадь застройки **включается также подземная часть, выходящая за абрис проекции здания.**

Рис.1

Площадь допустимой застройки, % по ПЗУ МО (в г.Москве указывается только % застройки без нанесения штриховки под застройку)

Контур земельного участка

Контур подземного паркинга

Секция жилого дома

А-А

Площадь застройки здания СП 54.13330.2011

Линия сечения площади застройки здания

Площадь застройки здания СП 54.13330.2016

Рис.2

площадь застройки по СП54.2011

площадь застройки по СП54.2016

Для справки:

В СП 54.13330.2016 площадь застройки здания включает подземную часть (например паркинг), а СП 54.13330.2011 только здание. Таким образом, на приобретенном земельном участке Застройщик может разместить и обосновать совершенно различные продаваемые площади жилых многоквартирных домов. Муниципальные департаменты архитектуры и градостроительства при выдаче Градостроительных планов земельных участков указывают допустимый процент застройки участка, что негативно скажется на размещение жилого многоквартирного дома с подземным паркингом.

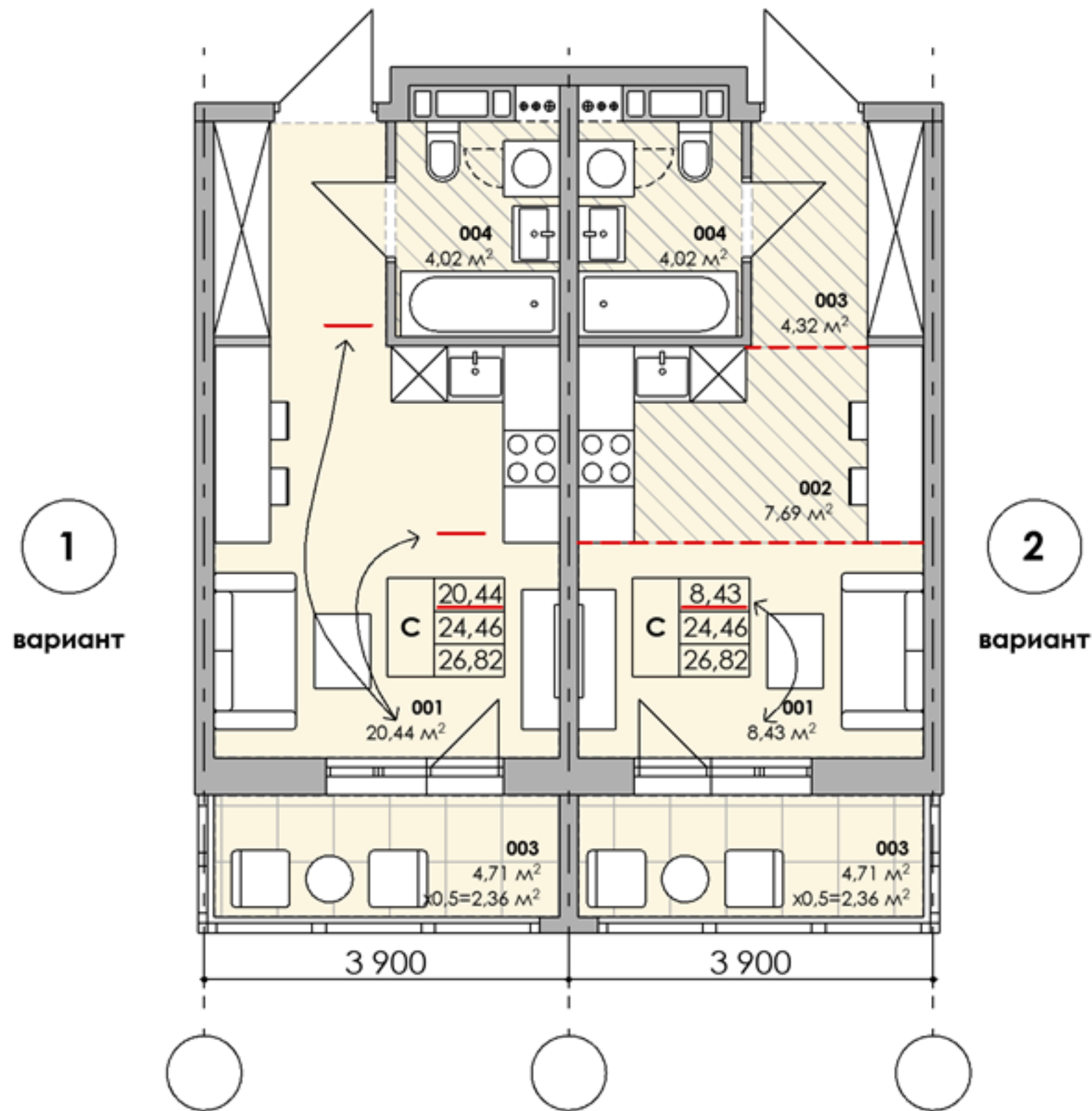
Настоящие требования наносят значительный ущерб бизнесу, вводят необоснованные административные ограничения, повышают упущенную выгоду собственников земельных участков. Все это приводит к увеличению стоимости продаваемого квадратного метра (если в принципе экономика строительства будет показывать рентабельность земельного участка с целевым назначением).

Количество машиномест и количество квартир - это зависимые расчетные показатели на земельном участке. СП 54.13330.2016 уже включен в местные и региональные нормативы градостроительного проектирования субъектов Российской Федерации.

***Муниципальные образования в связи с поправками в СП 54.13330.2016 внесли изменения в ПЗЗ: "максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок)" для зон жилой застройки.**

*Один и тот же земельный участок имеет совершенно разную инвестиционную привлекательность из-за разницы метода определения площади застройки жилого многоквартирного дома с подземным паркингом в СП 54.13330.2011 и СП 54.13330.2016.

О подсчете площадей в квартирах-студиях



1
вариант

2
вариант

О подсчете площадей в квартирах-студиях.

В СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» отсутствуют указания по подсчету жилой площади в квартирах-студиях. На фрагменте чертежа представлены варианты подсчета продаваемой площади в двух идентичных по продаваемой площади в квартирах-студиях. В первом варианте, площадь коридора и кухни подсчитана как жилая площадь. Во втором варианте, площадь коридора и зона кухни не входят в жилую площадь. Таким образом, в виду отсутствия единой методики подсчета площадей в квартирах-студиях и отсутствия понимания заинтересованных лиц, что принимать за жилую площадь в квартирах-студиях возникают разночтения между проектными организациями, застройщиками и специалистами БТИ.

Возникает необходимость установить единый порядок подсчета площадей в квартирах-студиях и их графическое зонирование на плане квартиры пунктирной линией. Ввести термин и определение «квартиры-студии» в СП 54.13330.2016.

СП 54.13330.2016 **3.13 кухня-ниша:** Кухня без обеденной зоны, расположенная смежно с жилым или вспомогательным помещением квартиры и оборудованная электрической плитой (электрическими варочной панелью и жарочным шкафом), мойкой и приточно-вытяжной вентиляцией с механическим или естественным побуждением.

В новом определении нет упоминания о «части помещения» (как в СП 54.13330.2011), и получается, что кухня-ниша – это отдельное помещение, смежное с жилым или вспомогательным помещением. И раз это отдельное помещение, то подразумевается, что оно должно быть выделено перегородками (стенами). Таким образом, в квартирах-студиях не может быть жилой площади. В соответствии с ч.3 ст.16 Жилищного кодекса РФ - квартирой признаются обособленные помещения, в которых одно из помещений должно быть жилым. То есть квартира-студия выходит из правового регулирования и должна признаваться не жилым помещением, а следовательно в ней нельзя прописаться по месту жительства и оно не может размещаться выше третьего этажа в крупных и крупнейших городах на основании СП 42.13330.2016.

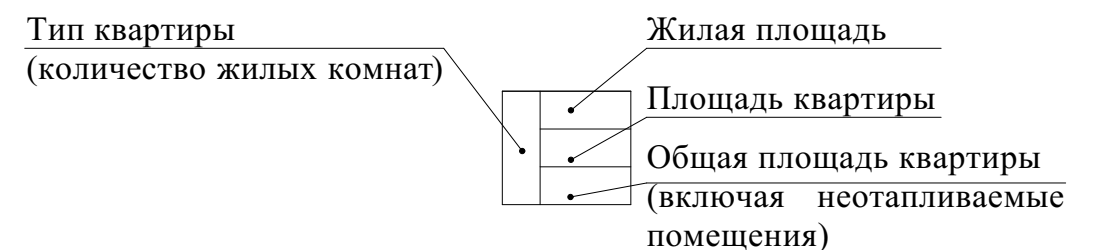
В последние годы все большее распространение получают квартиры-студии с кухнями-нишами. В большинстве случаев понятие «кухня-ниша» воспринимается как часть помещения (как зона, пространство), предназначенное для приготовления пищи. При этом зачастую зона кухни-ниши не отделяется перегородками от остальной части помещения и располагается обычно в жилой комнате или в передней (прихожей).

Такое восприятие кухни-ниши обуславливается также определением данного термина в отмененной редакции СП 54.13330.2011 («Здания жилые многоквартирные»): «3.6 Кухня – ниша: Помещение (или часть его) без обеденной зоны, предназначенное для приготовления пищи, оборудованное электроплитой и приточно-вытяжной вентиляцией с механическим побуждением».

Подобное определение есть и в «Строительном словаре»: «Кухня-ниша - кухня в квартире для несложного приготовления или разогревания пищи, оборудование которой размещается в нише жилой комнаты или в передней».

При оформлении планов этажей по жилым многоквартирным домам для подсчета площадей квартиры используется условное обозначение в соответствии с ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений», пункт 5.3.2 е), рисунок 1:

Рисунок 1. Тип и площадь квартир

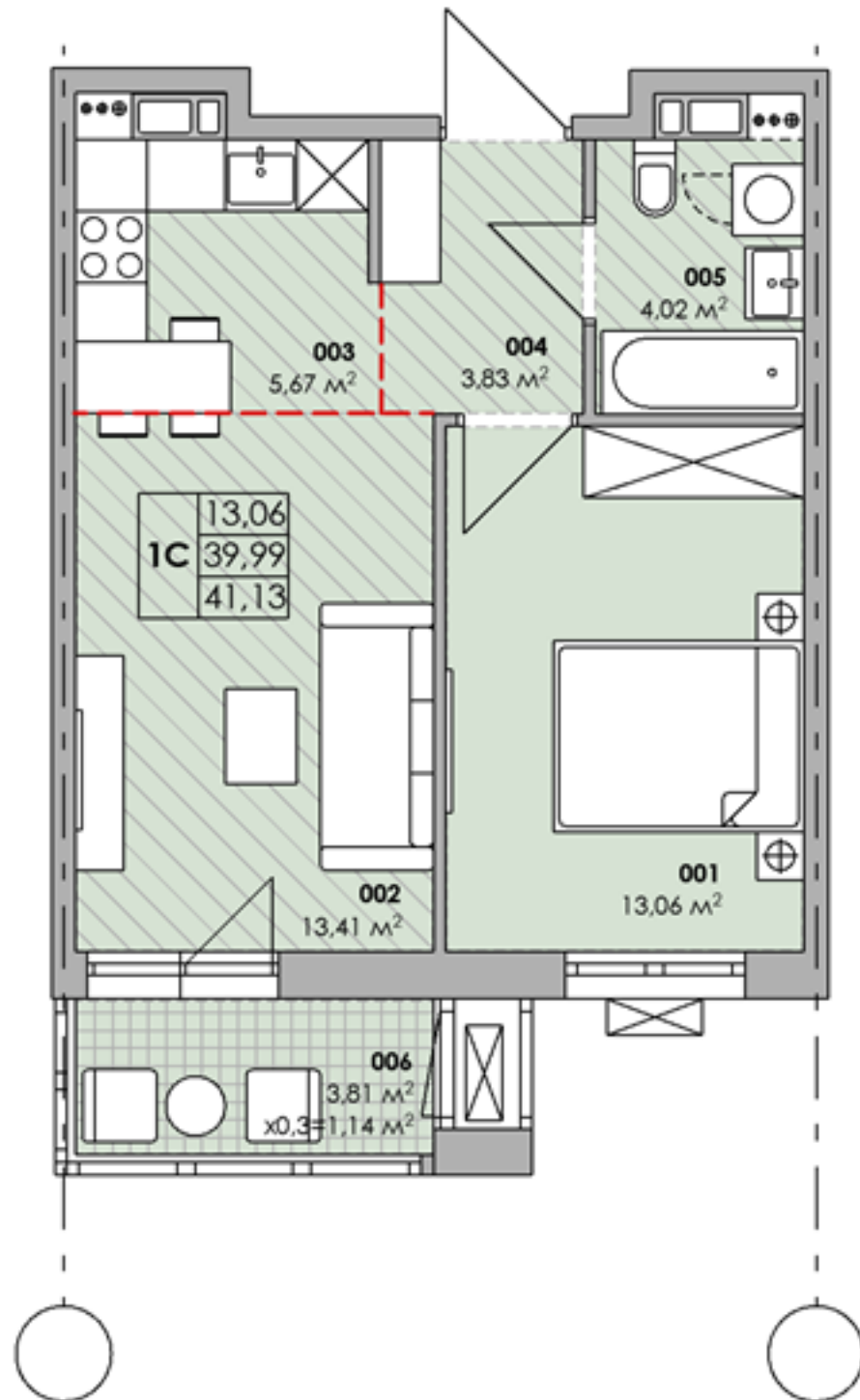


Примечание - Допускается вместо общей площади квартиры указывать площадь неотапливаемых помещений без понижающих коэффициентов.

На портале правовой информации опубликован закон от 13.07.2020 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Расхождение данных о площади построенного объекта не более чем на 5% согласно техническому плану не будет являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 6.2 ст. 55 Глава 6 ГрК РФ).

Оформление на чертежах марки АР и точность подсчета площадей



Оформление и точность подсчета площадей.

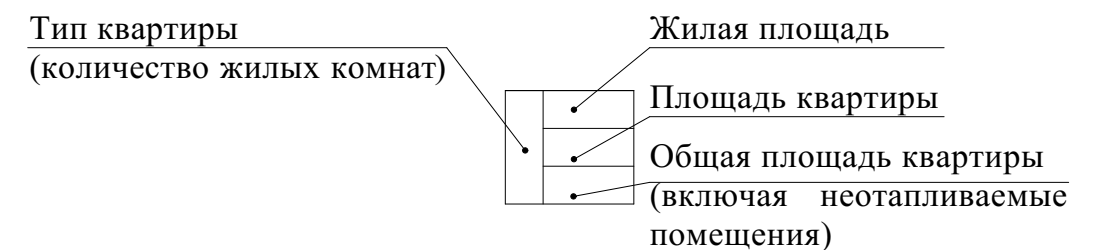
Предложение прописать требование в ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений» по нанесению пунктирной линии на планы этажей в квартирах, где отсутствует граница помещения, выгороженная строительными конструкциями.

Прописать требование при оформлении чертежей на стадии проектной документации по указанию формулы с понижающим коэффициентом на планах жилых этажей в квартирах (уточнить, что для лоджий / балконов / террас / веранд).

Предложение прописать - округление до десятых (0,1) именно так подсчитывает площади БТИ. Все эти важные тонкости должны быть отражены в СП 54.13330.2016 и СП 118.13330.2012 в соответствующих приложениях к документу при подсчете ТЭПов.

При оформлении планов этажей по жилым многоквартирным домам для подсчета площадей квартиры используется условное обозначение в соответствии с ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений», пункт 5.3.2 е), рисунок 1:

Рисунок 1. Тип и площадь квартир



Примечание - Допускается вместо общей площади квартиры указывать площадь неотапливаемых помещений без понижающих коэффициентов.

О подсчете площадей в неотапливаемых помещениях (летние помещения)

Справочное пособие к СНиП 2.08.01-89
«Проектирование жилых зданий. Объемно-планировочные решения»
пункт 3.2 Летние помещения

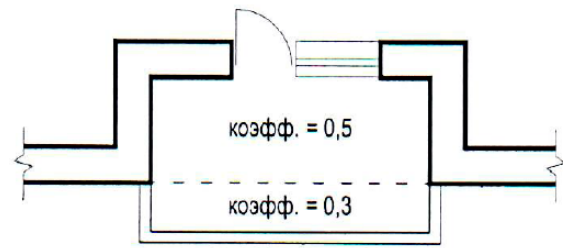


Рис. 1

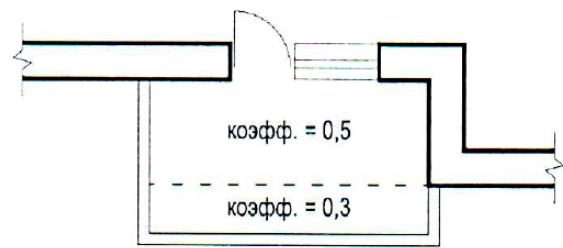


Рис. 2

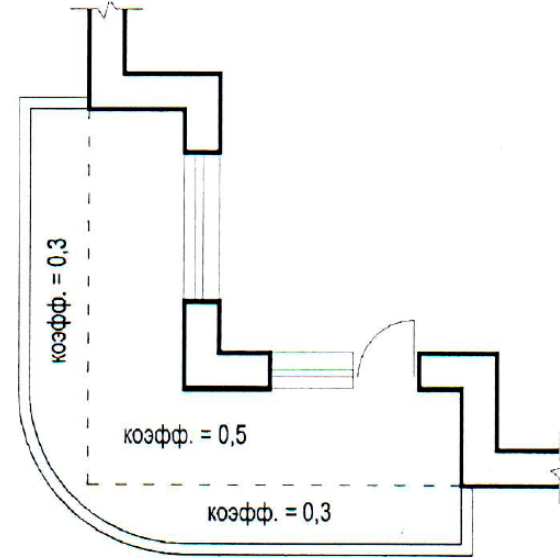


Рис. 3

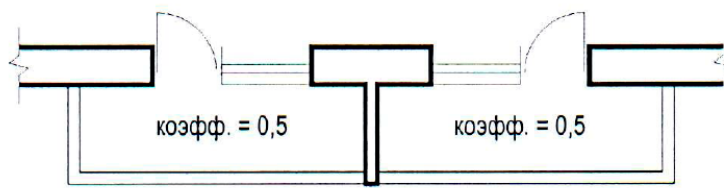


Рис. 4

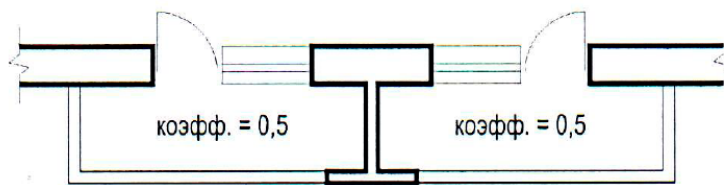
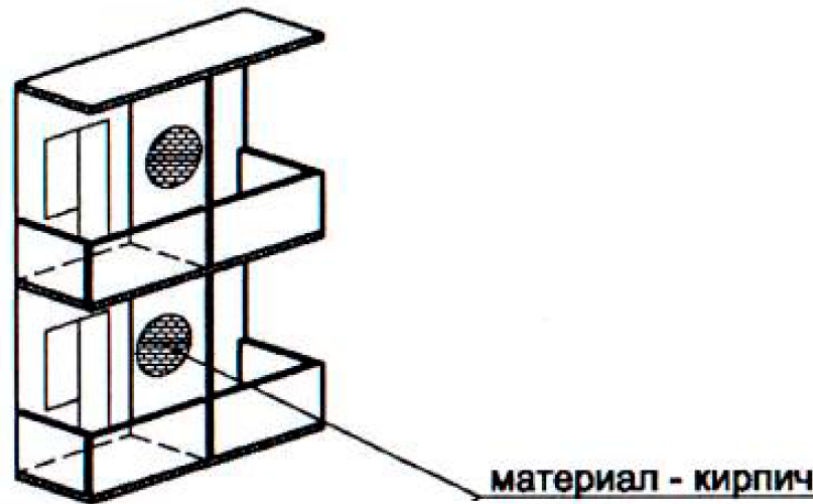


Рис. 5

Вид А



СП 54.13330.2016 3.15 лоджия: Помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) на всю высоту этажа и ограждение с открытой стороны, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимосвязанную с освещением помещения, к которому примыкает.

СП 54.13330.2016 3.2 балкон: Выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимосвязанную с освещением помещения, к которому примыкает.

О понижающих коэффициентах для лоджий и балконов

Предлагаю высшим Федеральным органам исполнительной власти рассмотреть приведение понижающих коэффициентов 0,3 и 0,5 для балконов и лоджий к единому показателю 0,4. Данные показатели были введены в советское время для экономической целесообразности при подсчете материалоемкости на квадратный метр. Сегодня коммерческий фонд ежегодно вводимого жилья в квадратных метрах составляет порядка 98% от жилья, строящегося за государственные средства.

В некоторых случаях разобраться чем является помещение - лоджией или балконом в нормативном поле не представляется возможным. Более подробно изложено в письме 2014.06.03 №187/ВП "О подсчете площадей лоджий и балконов".

Данный вопрос был сформулирован, исходя из пункта 3.2 Справочного пособия к СНиП 2.08.01-89 «Проектирование жилых зданий. Объемно-планировочные решения» и записано требования было: «Кроме того, может быть принято открытое помещение, часть которого представляет собой лоджию, а часть - балкон. Площадь такого помещения подсчитывается с коэффициентами, соответствующими каждой его части.» Это техническое решение с точки зрения подсчета площадей с понижающим коэффициентом не закреплено до сих пор ни в одном документе, также в СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» данные указания отсутствуют.

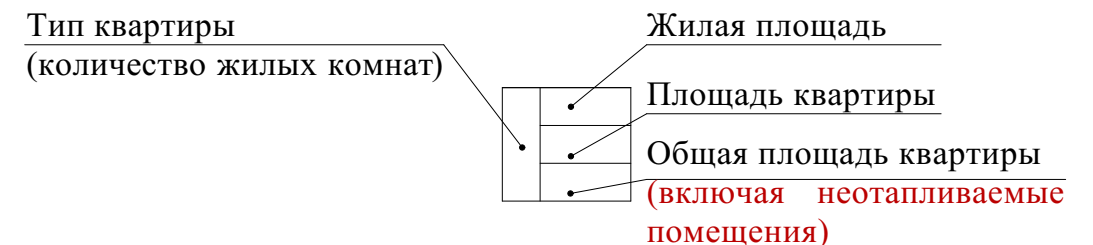
В обзорах судебной практики на протяжении 10-ти лет возможно встретить споры по идентификации помещения как лоджии так и балкона. Такие споры возникают между дольщиками и застройщиками, а также между органами экспертизы проектной документации и проектными институтами. Это важно так как все упирается в деньги, то есть продаваемую площадь. Унификация двух понижающих коэффициентов в один - 0,4 закрыла бы данный вопрос на 100%.

Приказ Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения" - предложение внести изменения.

Подсчитываемых ТЭПов должно быть минимум для коммерческого строительства во всех унифицированных формах, устанавливаемых государством.

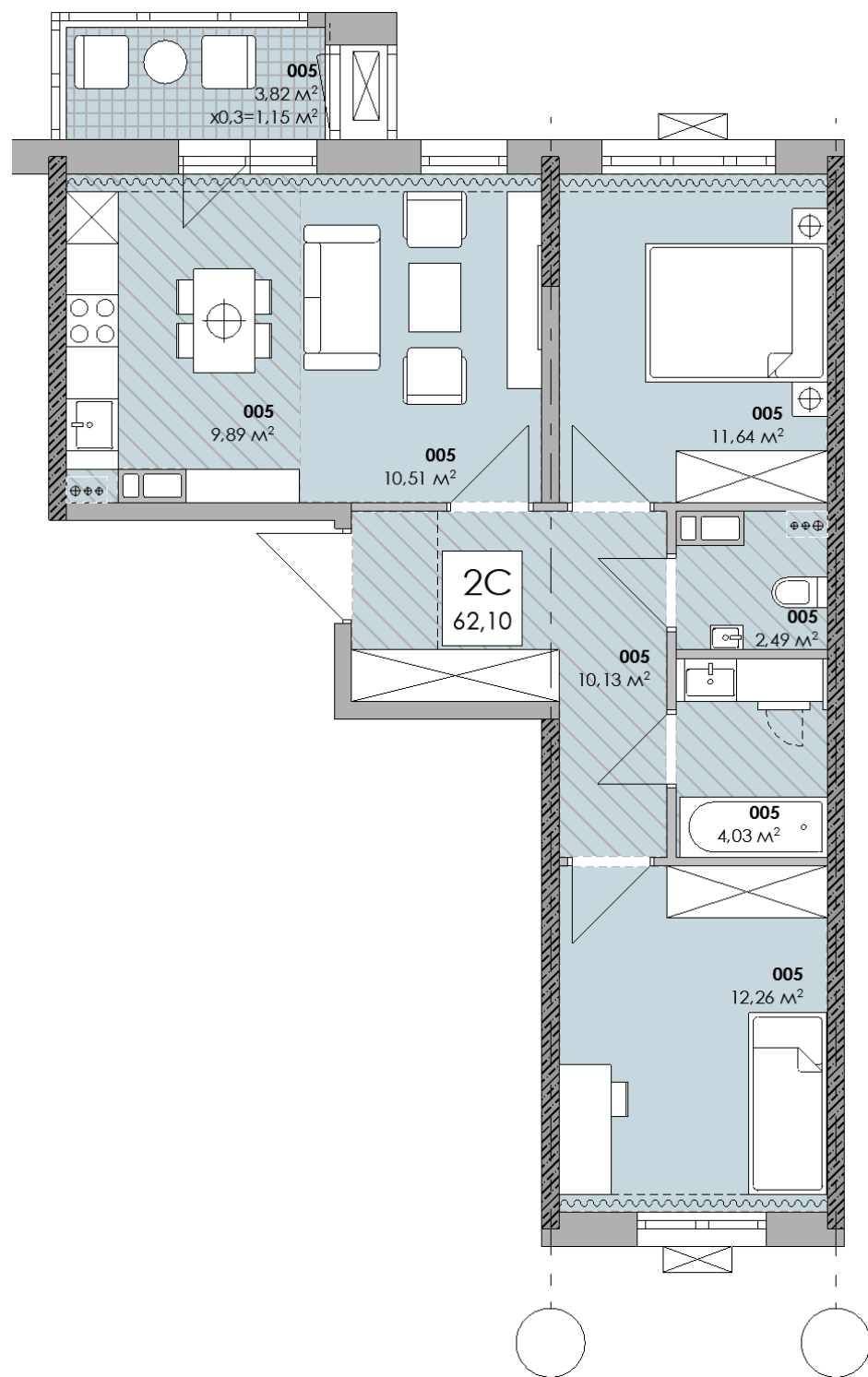
При оформлении планов этажей по жилым многоквартирным домам для подсчета площадей квартиры используется условное обозначение в соответствии с ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений», пункт 5.3.2 е), рисунок 1:

Рисунок 1. Тип и площадь квартир



Примечание - Допускается вместо общей площади квартиры указывать площадь неотапливаемых помещений без понижающих коэффициентов.

О подсчете количества жилых комнат в квартире



О подсчете количества жилых комнат в квартире

По мнению архитектора в квартире три жилые комнаты, то есть квартира трехкомнатная.

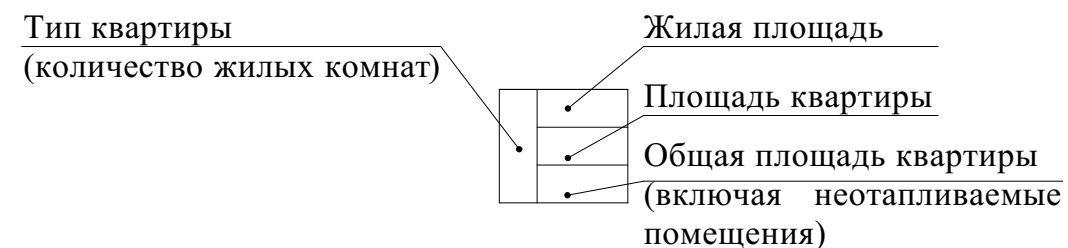
По мнению специалиста БТИ квартира двухкомнатная, так как комната, объединенная с кухней не является жилой комнатой.

По мнению Риэлторов это квартира трехкомнатная .

Российская классификация жилья сильно отличается от европейской и американской: если у нас принято указывать количество комнат в квартире, то в зарубежных объявлениях о купле-продаже и найме жилья указывается общий метраж квартиры или дома, и количество спален.

При оформлении планов этажей по жилым многоквартирным домам для подсчета площадей квартиры используется условное обозначение в соответствии с ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений», пункт 5.3.2 е), рисунок 1:

Рисунок 1. Тип и площадь квартир



Примечание - Допускается вместо общей площади квартиры указывать площадь неотапливаемых помещений без понижающих коэффициентов.

О площади здания в СП 54.13330.2016 и общей площади здания в СП 118.13330.2012

СП 54.13330.2016

СП 118.13330.2012

Приложение А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема

Приложение Г. Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания

А.1.2 Площадь здания (площадь жилого здания) определяют как сумму площадей этажей.

А.1.3 Площадь этажа измеряют между внутренними поверхностями наружных стен на уровне пола (без учета плинтусов).

Примечание - При устройстве на балконах, лоджиях, террасах панорамного остекления с ограждением их площадь измеряется без учета площади, занятой ограждением.

В площадь этажа включают площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Площадь многосветных помещений, пространство между лестничными маршами более ширины марша или 1,5 м, проемы в перекрытиях, а также лифтовые и другие шахты следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включают.

Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

Г.1.1* Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (**включая** технический, мансардный, цокольный и подвальный).

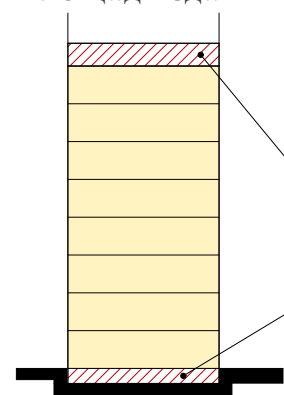
В общую площадь здания включаются площади: антресолей; галерей и балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания. Площади любых помещений (в том числе технические) независимо от высоты поверхности над ними включаются в общую площадь.

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами шириной более 1,5 м и проемы в перекрытиях более 15 м², а также лифтовые и другие шахты следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Кроме того, в общую площадь здания включается площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий, наружных тамбуров и т.п.), площадь которых в общей площади здания прописывается отдельной строкой.

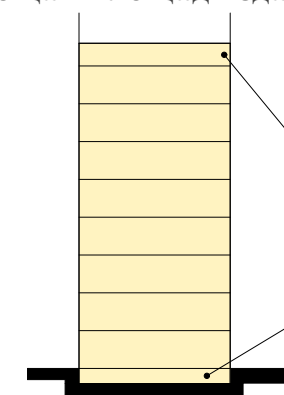
Пространство, засыпанное внутри строительных конструкций в подвальных этажах, не включается в общую площадь.

Площадь здания



Техническое подполье и Технический чердак

Общая площадь здания



Подвальный и Технические этажи

Для справки:

При проектировании архитектору проще и понятнее, когда показатели по смысловой нагрузке именованы одинаково, а методика их подсчета не отличается. В СП 54.13330.2016 показатель "площадь здания", а в СП 118.13330.2012 показатель "общая площадь здания". В первом случае площади подполья, технического чердака не включаются в площадь, а во втором случае все технические, мансардные, цокольные и подвальные этажи включаются.

Какие цели преследует государство, в лице каких ФОИВов и Ведомств для реализации проводимой технической политики по подсчету таких показателей?

О подсчете количества машино-мест и оформление на чертежах марки АР

Рис.1

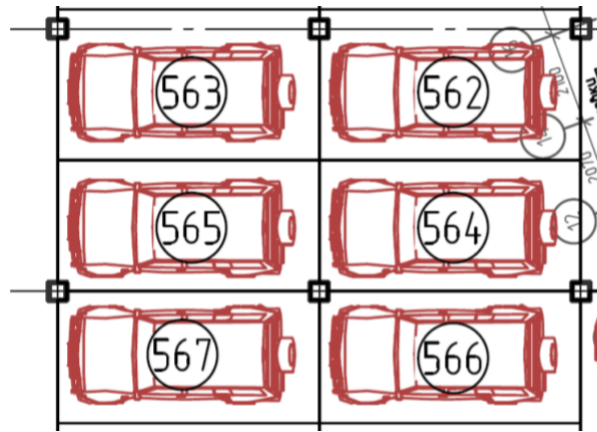


Рис.2

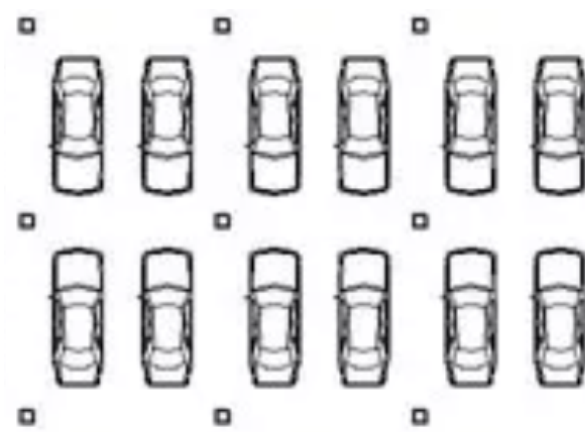


Рис.3

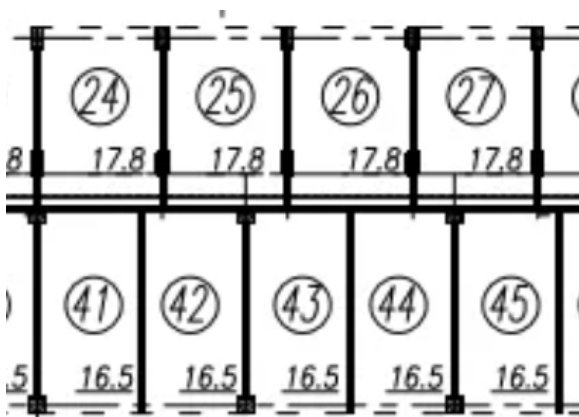


Рис.4

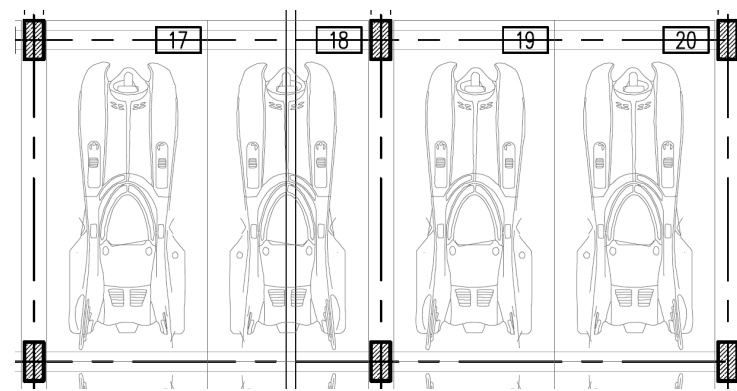


Рис.5

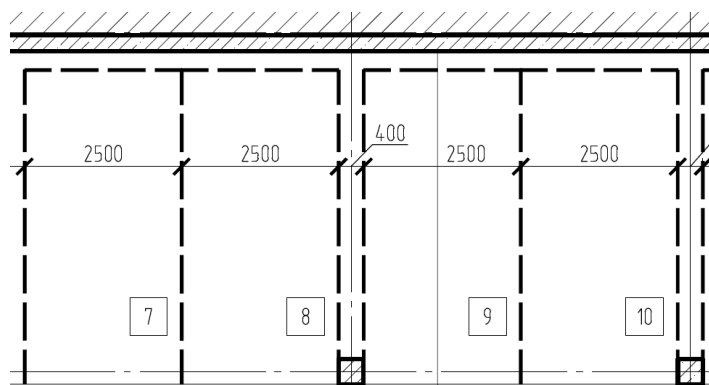
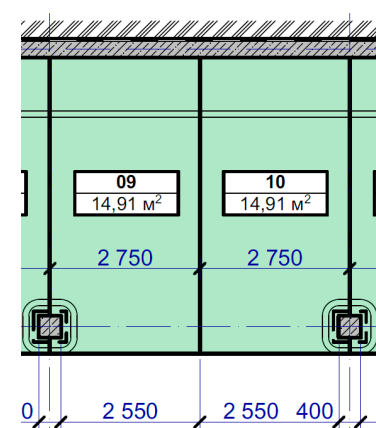


Рис.6



Рисунки 1, 2, 3, 4 - это все неудачные/нечитабельные примеры оформления машино-мест на планах автостоянок на стадиях проектной и рабочей документации.

Рисунки 5, 6 - это примеры оформления машино-мест на планах автостоянок, отвечающих требованиям при регистрации прав на недвижимость машино-места и оформления по читабельности (не забывает чертёж) на стадиях проектной и рабочей документации.

О подсчете количества машино-мест и оформление на чертежах

Требуется провести анализ всех этапов строительства с учетом ТЭПов профильному министерству строительства и увязать свои нормативные акты с министерством экономического развития по вопросам подсчета площадей при обмерах БТИ и иных приказов по показателям.

Например, машиноместа. Особое внимание застройщики с 1 января 2017 г. стали уделять машиноместам так как вступил в силу 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который объявил машиноместа недвижимостью. Теперь машино-место можно дарить, продавать или оставлять в наследство. В этой связи застройщики в Задания на проектирование дополнили требования по графическому отображению на планах этажей машино-мест в проектной документации:

- машино-места должны быть пронумерованы;
- пунктиром обозначены габариты машино-мест;
- машино-места занести в Экспликацию машино-мест с указанием порядкового номера и площади;
- количество машино-мест вынести отдельной позицией в ТЭПы;
- в условные обозначения к листу вынести схему машино-места габаритами 5300x2500x1800(h). После устройства напольного покрытия в автостоянке каждое машино-место пунктиром должно быть размечено краской.

Данные рекомендации могли бы стать полезным дополнением к приказу Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места». Приказом установлены:

1. Минимально допустимые размеры машино-места - 5,3x2,5 м.
2. Максимально допустимые размеры машино-места - 6,2x3,6 м.

Документом СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей" Приложения А установлены:

Класс (тип) автомобиля	Габариты, мм, не более			Минимальный радиус, мм
	Длина L	Ширина B	Высота H	
Малый	3700	1600	1700	5500
Средний	4300	1700	1800	6000
Большой	5160	1995	1970	6200
Микроавтобусы	5500	2380	2300	6900
Мототранспорт	2700	1000	1500	2700

При оформлении планов этажей автостоянок с указанием места машины, ее габаритов и иных показателей (при необходимости) рекомендую включить в ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений» с учетом положений Приложения А СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей".

О государственной статистике по учету вводимых квадратных метров жилья

О заполнении показателей в проектной декларации

20.12.2016 года Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (далее приказ Минстроя) была утверждена форма проектной декларации, которую застройщик, привлекающий денежные средства граждан и организаций в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.», обязан опубликовать в Единой информационной системе жилищного строительства на портале www.дом.рф

В графах 9.3.1-9.3.3. утвержденной формы проектной декларации застройщик должен предоставить информацию, содержащую следующие показатели:

9.3.1. «Сумма общей площади всех жилых помещений»

9.3.2. «Сумма общей площади всех нежилых помещений»

9.3.3. «Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений»

Методика расчета данных показателей не приведена ни в одном нормативном акте, как подзаконном, так и имеющем форму закона. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» не содержит понятий, приведенных выше. Отождествление же понятий, указанных в приказе Минстроя с какими-либо из записанных в СП 54.13330.2016 считаю некорректным, в связи с чем требуется включить методику подсчета данных показателей при проектировании многоквартирного жилого дома в документы Минстроя России.

О технико-экономических показателях в проектной документации

При разработке проектной документации жилых, общественных и производственных зданий проектировщики подсчитывают основные технико-экономические показатели, указанные в нормативных технических документах - сводах правил. Информация о том, что именно эти правила подсчета площадей являются технико-экономическими показателями не содержится.

Состав проектной документации регулируется постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 (ред. от 21.04.2018) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». В соответствии с Разделом 1 - «Пояснительная записка» в текстовой части проектировщик обязан выполнить подпункт:

- м) технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства;

А также подпункт г) Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка»:

- г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Проектную документацию с выданным на нее положительным заключением экспертизы следует рассматривать как отправную точку для получения РНС. Показатели определенные на этой стадии должны стать основой для заполнения последующих унифицированных форм, утвержденными приказами профильных министерств, связанными с данными показателями. В этом случае становится понятным необходимость приведения всех наименований показателей (ТЭПов) и методик их подсчета к единому знаменателю. Для проектной документации подсчитываемые «показатели» жилого фонда должны быть обозначены в одном единственном СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» см. Приложение А «Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема».

Сопоставление всех показателей (ТЭПов) указывает на разобщенность практически всех показателей.

О государственной статистике по учету вводимых квадратных метров жилья

А какие показатели необходимы от Минстроя России для ведения государственной статистики по вводу квадратного метра жилья?

В соответствии с п. 1.21.3 Федерального плана статистических работ, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 06.05.2008 г. N671-р (ред. от 30.10.2020), Федеральная служба государственной статистики формирует официальную статистическую информацию о вводе в действие жилых домов по России и субъектам Российской Федерации на основе данных формы федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», утвержденной Приказом Росстата от 30.08.2017 г. № 562 (ред. от 27.11.2018, с изм. от 15.07.2020), предоставляемых в территориальные органы Росстата юридическими лицами (организациями-застройщиками), осуществляющими строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

В указанной форме отражается общая площадь жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях (домах), которая определяется как сумма площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами (на основании приказа Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения", п.п. 3.34 и 3.37 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденной Приказом Министерства по земельной политике, строительству и жилищно- коммунальному хозяйству от 04.08.1998 г. № 37).

В соответствии с п. 14 Указаний по заполнению формы № С-1, утвержденных приказом Росстата от 17 января 2020 г. N 13, указанная площадь должна соответствовать фактическому значению показателя «Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас)», отраженному в подпункте 2.2 раздела II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 г. № 1038 (ред. от 20.10.2020), полномочия по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования) входят в компетенцию Минстроя России.

Таким образом, Росстат использует для государственной статистики показатели, которые установлены иными ФОИВами и Ведомствами.

О государственной статистике по учету вводимых квадратных метров жилья

**Распоряжение Правительства РФ от 06.05.2008 N 671-р
(ред. от 30.09.2020) «Об утверждении Федерального плана
статистических работ»
(вместе с «Федеральным планом статистических работ»)**

1.21. Строительство (1.21.1. - 1.21.10.)

Приказ Росстата от 17.01.2020 N 13
«Об утверждении Указаний по
заполнению формы федерального
статистического наблюдения N С-1
«Сведения о вводе в эксплуатацию
зданий и сооружений»

Раздел 1. Ввод в эксплуатацию зданий
заказчиками

**1.21.3 - Росстат формирует официальную статистическую
информацию о вводе в действие жилых домов по России и субъектам
Российской Федерации на основе данных формы федерального
статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в
эксплуатацию зданий и сооружений», утв. Приказом Росстата от
15.07.2020 г. № 562, предоставляемых в территориальные органы
Росстата юридическими лицами (организациями-застройщиками),
осуществляющими строительство и ввод объектов в эксплуатацию.**

Приказ Росстата от 30.08.2017 N 562
(ред. от 27.11.2018, с изм. от 15.07.2020)
«Об утверждении статистического
инструментария для организации
федерального статистического
наблюдения за строительством,
инвестициями в нефинансовые активы и
жилищно-коммунальным хозяйством»

Приложение N 8. Сведения о вводе в
эксплуатацию зданий и сооружений (Форма N
С-1 (месячная, годовая), код формы по ОКУД
0612008)

Раздел 1. Ввод в эксплуатацию зданий
заказчиками
Раздел 2. Мощность введенных объектов в
нежилых зданиях и сооружениях
Раздел 3. Жилые единицы во введенных жилых
и нежилых зданиях
Раздел 4. Распределение введенных жилых
зданий по материалам стен и этажности
Раздел 5. Сведения о находящихся в
незавершенном строительстве зданиях и
сооружениях по состоянию на конец года
Справочно
Указания по заполнению формы федерального
статистического наблюдения
Контроль показателей формы
Раздел 1
Раздел 2
Раздел 3
Раздел 4
Раздел 5
Справочно

9. В графе 6 показывается ввод в действие общей площади жилых помещений в жилых и нежилых зданиях, секциях, блоках.
10. В графах 7, 8, 9 отражаются сведения о количестве введенных зданий, их общем строительном объеме и общей площади.
Здание <1> - это строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

<1> Значение понятия приведено исключительно в целях заполнения формы N С-1.

Ввод зданий, их общий строительный объем и общая площадь отражаются только после ввода в эксплуатацию объекта в целом. Графы 7, 8, 9 заполняются одновременно за период, в котором осуществлен ввод объекта.

В графах 7, 8, 9 не учитываются количество, общий строительный объем и общая площадь зданий, в которых проводился ремонт, реконструкция, а также сооружения (силовые, сантехнические, дорожные, мосты, причалы, ангары, резервуары и другие сооружения).

Данные по жилым домам по коду характера строительства 3 строки 01 раздела 1 по графам 7, 8, 9 заполняются только в том случае, если в процессе реконструкции были созданы новые здания.

В случае секционного ввода в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения количество введенных зданий, их общий строительный объем и общая площадь представляются по завершении и сдаче в эксплуатацию объекта в целом.

Наружные пристройки к объектам учитываются как отдельные здания только в случае, если такие пристройки носят иной функциональный характер, чем объект (здание) в целом. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье и тому подобных, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания.

Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельную конструктивную часть, они считаются отдельными зданиями и учитываются соответственно.

По состоящим из автономных жилых блоков блокированным жилым домам, проектируемым по СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные" актуализированной редакции СНиП 31-02-2001, количество зданий определяется по количеству автономных жилых блоков.

11. В графе 8 показывается общий строительный объем, в графе 9 - общая площадь зданий, отраженных в графе 7.
Строительный объем определяется как сумма строительного объема выше отметки Рисунок 32768 0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей, проверяемых подполья под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномёрзлых грунтах.

Общая площадь зданий определяется как сумма площадей всех этажей здания (включая технические, мансардные, цокольные и подвальные), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площади помещений следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок в уровне пола.

Общий строительный объем и общая площадь жилых зданий определяется в соответствии с СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" актуализированной редакции СНиП 31-01-2003.

Показатели общего строительного объема и общей площади зданий заполняются на основании подраздела 1 раздела II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

12. В графе 10 показывается фактическая стоимость для застройщика общей площади введенных в действие жилых помещений в жилых и нежилых зданиях, секциях, блоках, отраженных в графе 6. При этом фактическая стоимость принимается с учетом переоценки незавершенного строительства, проводившихся за все время возведения этих объектов. Основанием для заполнения фактической стоимости строительства объекта являются документы бухгалтерского учета. Для заполнения показателя фактической стоимости строительства могут быть использованы сведения акта приемки, который согласно п. 4 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации необходим для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда.

13. По строке 01 отражаются данные о вводе в эксплуатацию жилых зданий (домов).
В соответствии со ст. 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.

По строке 01 "Жилые здания" отражаются жилые дома и многоквартирные дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома (системы социального обслуживания населения, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, для социальной защиты граждан).

В числе введенных жилых зданий (домов) не учитываются:
здания, пригодные только для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан - садовые дома и охотничьи домики;
юрты, передвижные домики и вагончики, сборно-разборные шитовые домики и другие приспособленные для временного проживания строения;
жилые здания для специальных целей (казармы для военнослужащих, общежития для спецконтингентов), келья;
спортивные и туристские базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы;
жилые здания, переоборудованные из нежилых.

14. По строке 01 в графе 6 показывается общая площадь жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях (домах), которая определяется как сумма площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами. Указанная площадь должна соответствовать фактическому значению показателя "Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас)", отраженному в подпункте 2.2 раздела II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К помещениям вспомогательного использования <1> относятся помещения для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд (кухни, передние, холлы, внутриквартирные коридоры, ванные или душевые, туалеты, кладовые или хозяйственные встроенные шкафы). В домах-интернатах для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальных домах для одиноких престарелых, детских домах к подобным помещениям относятся столовые, буфеты, клубы, читальни, спортивные залы, приемные пункты бытового обслуживания и медицинского обслуживания.

<1> Значение понятия приведено исключительно в целях заполнения формы N С-1.

В общую площадь жилых помещений не входит:
площадь лестничных клеток, лифтовых холлов, тамбуров, общих коридоров, вестибюлей, галерей, неотопляемых мансард и мезонинов, подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномёрзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц, площадь, предназначенная для жилищно-эксплуатационных организаций, магазинов, отделений связи, детских учреждений, предприятий службы быта и т.д.;

площадь помещений комендантов, служебных комнат обслуживающего персонала, торговых ларьков в общежитиях, специальных домах для одиноких престарелых, ветеранов, инвалидов, детских домах, домах-интернатах;

площадь помещений столовых, буфетов, клубов, читален, библиотек, спортивных залов, приемных пунктов бытового обслуживания в общежитиях;

площадь жилых помещений, переоборудованных из нежилых в результате работ, не относящихся к реконструкции; площадь жилых помещений в нежилых зданиях (эти данные отражаются по строке 15).

При производстве работ, не приводящих к изменению назначения помещения в здании (например, при размещении квартир в общежитиях), а также при расширении площади производящих квартир за счет площадей общего коридора, колясочной, вестибюля, пристроек веранд и т.п. данные по вводу общей площади жилых домов не отражаются.

15. По строке 15 в графе 6 отражается ввод в действие общей площади жилых помещений во вновь построенных нежилых зданиях. Например: жилые квартиры в общеобразовательных организациях, больницах, приютах; спальные помещения и комнаты дневного пребывания в школах-интернатах (если эти помещения расположены в учебном здании), которые выделяются из проектно-сметной документации (позажного плана).

16. По свободной строке 02 из данных строки 01 показываются данные по отдельным типам жилых зданий согласно Приложению N 1 к настоящим указаниям:

16.1. по коду 507 выделяются данные по общежитиям, а также специальным домам для одиноких престарелых, инвалидов, ветеранов, детским домам, интернатам при школах и школах-интернатах, приютам.

16.2. по коду 509 выделяются данные по построенным отдельно стоящим зданиям жилого назначения квартирного типа, отраженным по жилым зданиям по коду характера строительства "1". К ним относятся многоквартирные дома без пристроек, надстроек, встроенных помещений (таких как аптеки, магазины, поликлиники и т.д.) и индивидуальные жилые дома.

По коду 509 не учитываются данные, отраженные по коду 507 (по общежитиям, домам-интернатам, детским домам и другим), домам гостиничного типа.

16.3. по коду 511 выделяются данные по отдельно стоящим зданиям жилого назначения коттеджного типа, построенным организациями заказчиками - юридическими лицами и их обособленными подразделениями.

К жилым домам коттеджного типа <1> относятся одноквартирные индивидуальные жилые дома, при которых имеется небольшой участок земли. Коттеджи бывают преимущественно двухэтажными с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже - спальни. Не учитываются данные по вводу в действие индивидуальных жилых домов, построенных населением (заказчиками - физическими лицами) за счет собственных и привлеченных средств.

16.4. по коду 515 выделяются сведения по жилым зданиям, построенным по ипотечному кредитованию. По указанному коду отражаются данные об общей площади и фактической стоимости квартир, построенных застройщиками - юридическими лицами в рамках региональных программ ипотечного кредитования жилищного строительства.

По типам жилых зданий, отражаемым по кодам 512, 513, 515 не заполняются графы 7, 8, 9.

16.5. по коду 518 выделяются данные по многоквартирным жилым зданиям, по коду 529 - по индивидуальным. Многоквартирный дом <1> - совокупность двух и более квартир в жилом здании, 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом").

<1> Значение понятия приведено исключительно в целях заполнения формы N С-1.

По коду 518 не включаются сведения, отраженные по коду 507 (по общежитиям, домам-интернатам, детским домам и другим).
Индивидуальные жилые дома <1> - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, не подлежащие разделу на самостоятельные объекты недвижимости, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа (код 511), состоящие из автономных жилых блоков одноквартирные блокированные жилые дома (код 528) и другие дома, проектируемые по СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные" актуализированной редакции СНиП 31-02-2001. По коду 529 не учитываются данные по вводу в действие индивидуальных жилых домов, построенных населением (заказчиками - физическими лицами).

<1> Значение понятия приведено исключительно в целях заполнения формы N С-1.

Из данных строки по коду 518 о многоквартирных домах выделяются данные по малозэтажным домам:
по коду 530 - по малозэтажным блокированным домам отражаются здания с количеством этажей не более чем три, состоящие из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, при которых один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры, или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты, коммуникации, инженерные системы;

по коду 527 - по малозэтажным многоквартирным жилым домам (с количеством этажей не более чем три), состоящим из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Из данных строки по коду 529 об индивидуальных домах по коду 528 выделяются сведения по блокированным домам (с количеством этажей не более чем три), состоящим 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.

В соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные" актуализированной редакции СНиП 31-02-2001, автономные жилые блоки блокированных жилых домов рассматриваются как отдельные жилые блоки, имеющие самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющие общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполья, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Дом жилой одноквартирный отдельно стоящий - дом, состоящий из отдельной квартиры (одного жилого автономного блока), включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального (или) относительного использования жильцов, при их постоянном, длительном или кратковременном проживании (в т.ч. сезонном, отпускном и т.п.).

17. По строке 07 отражаются данные о вводе в эксплуатацию нежилых зданий, т.е. зданий, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Данные строки 07 распределяются по строкам 08 - 14 в зависимости от типа построенного здания и отражаются следующим образом:

по строке 08 - "промышленные", т.е. здания, используемые для промышленного производства, складирования на промышленных предприятиях;

по строке 09 - "сельскохозяйственные" здания;

по строке 10 - "коммерческие", т.е. здания, предназначенные для оптовой и розничной торговли, сервиса (гостиниц и бытового обслуживания населения) и др.;

по строке 11 - "административные", т.е. здания административных учреждений, контор и офисов фирм, организаций, предприятий, агентств, кредитно-финансовых и страховых организаций, банков, редакций и т.п.;

по строке 12 - "учебные", т.е. здания, предназначенные для обучения (организаций образования, внешкольных, культурных и просветительских, научных и проектно-исследовательских организаций);

по строке 13 - "здравоохранения", т.е. здания, предназначенные для лечебных целей (лечебно-профилактических, санаторно-курортных, оздоровительных организаций);

по строке 14 - "другие" здания, не отнесенные ни к одной из вышеперечисленных группировок (религиозные, транспорта, связи и т.д.).

Отнесение построенных нежилых зданий к тому или иному типу осуществляется исходя из целей их использования.

Сумма данных строк 08 - 14 по графам 7, 8, 9 должна быть равна данным по строке 07.

Показатели Росстата возможно использовать в качестве необходимой достаточности технико-экономических показателей для жилых многоквартирных и одноквартирных домов, устанавливаемых в качестве обязательных на территории Российской Федерации. Требуется межведомственный анализ нормативных правовых актов ФОИВов с целью оптимизации количества наименований ТЭПов и методик их подсчета во всех унифицированных формах.

О "регуляторной гильотине" и ТЭПах

О реформе контрольно-надзорной деятельности

С 1 ноября 2020 года в стране стартует реформа контрольно-надзорной деятельности, призванная облегчить ведение бизнеса в стране и получившая неофициальное название «регуляторная гильотина».

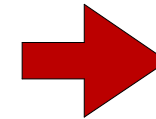
Вступил в силу ряд положений Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ, касающихся обязательных требований к предпринимательской и иной экономической деятельности, за соблюдением которых следят надзорные органы. Документ входит в пакет законов, нацеленных на устранение недостатков действующей системы контроля и надзора, в том числе на сокращение числа проверок.

Закон обязывает кабинет министров обеспечить отмену до 1 января 2021 года ряда правовых актов правительства, федеральных ведомств, исполнительных и распорядительных органов госвласти РСФСР и СССР, содержащих требования, выполнение которых оценивают при госконтроле или надзоре.

Неотмененные акты, вступившие в силу до 2020 года, можно будет не соблюдать, начиная с 2021 года — штрафовать за это не станут. Исключение составят нормы, перечень которых представит правительство.

На 1 ноября 2020 кабмин сообщил об отмене более 3,5 тысячи устаревших документов.

Ожидается, что в результате реформы принципами госконтроля станет соразмерность вмешательства в деятельность подотчетных лиц, недопустимость злоупотребления правом, а также «оперативность и разумность».



Требуется межведомственный комплексный анализ технико-экономических показателей объектов капитального строительства и земельных участков с унификацией наименований и методик подсчета таких показателей в стандартах, нормативных технических документах, нормативных правовых актах и федеральных законах

О приведении в соответствие норм субъекта РФ/муниципального образования к Федеральному законодательству

Федеральный закон от 31.07.2020 N 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»

Статья 2. Правовое регулирование установления обязательных требований

1. Обязательные требования устанавливаются федеральными законами, Договором о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, актами, составляющими право Евразийского экономического союза, положениями международных договоров Российской Федерации, не требующими издания внутригосударственных актов для их применения и действующими в Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 15. Обеспечение реализации положений настоящего Федерального закона ("регуляторная гильотина")

2. Независимо от того, признаны ли утратившими силу, не действующими на территории Российской Федерации или отменены ли нормативные правовые акты, указанные в части 1 настоящей статьи, с 1 января 2021 года при осуществлении государственного контроля (надзора) не допускается оценка соблюдения обязательных требований, содержащихся в указанных актах, если они вступили в силу до 1 января 2020 года.

Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в области муниципального контроля

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области муниципального контроля относятся:

- 1) участие в реализации единой государственной политики в области государственного контроля (надзора), муниципального контроля при осуществлении муниципального контроля;
- 2) организация и осуществление муниципального контроля на территории муниципального образования;
- 3) иные полномочия в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами.

2. Отнесение осуществления соответствующих видов муниципального контроля к полномочиям органов местного самоуправления по вопросам местного значения поселений, муниципальных районов, городских округов, городских округов с внутригородским делением, внутригородских районов, муниципальных округов осуществляется в пределах установленного перечня вопросов местного значения.

3. Отнесение осуществления соответствующих видов муниципального контроля к полномочиям органов местного самоуправления по вопросам местного значения внутригородских муниципальных образований городов федерального значения осуществляется законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения.

Требуется привести нормативное регулирование в области градостроительной деятельности муниципального образования /субъекта РФ к требованиям N 247-ФЗ и N 248-ФЗ от 31.07.2020

О статусе МНГП и РНГП (Не должны распространяться на Архитектурно-строительное проектирование)



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

10.11.2020 №33277-ОГ/08

На _____ от _____

Электронный документ

2

Блиндер А.Е.

aeblinger@mail.ru

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 4 ноября 2020 г. № 157989 по вопросу применения нормативов градостроительного проектирования, зарегистрированное в Минстрое России от 4 ноября 2020 г. за № 36484-ОГ, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, Департамент считает возможным сообщить следующее.

Нормативы градостроительного проектирования представляют собой совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Статья 29.1 ГрК РФ предусматривает, что нормативы градостроительного проектирования подразделяются:

1) на региональные нормативы градостроительного проектирования (далее – РНГП);

2) местные нормативы градостроительного проектирования (далее – МНГП), которые включают в себя: нормативы градостроительного проектирования муниципального района; нормативы градостроительного проектирования поселения; нормативы градостроительного проектирования городского округа.

РНГП содержат расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами регионального значения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации. Дополнительно региональные нормативы могут включать предельные значения расчетных показателей минимального уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня доступности таких объектов на территориях муниципальных образований.

Местные нормативы, в свою очередь, содержат расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения. При этом для муниципальных властей являются обязательными установленные на региональном уровне предельные значения расчетных показателей.

В градостроительной деятельности нормативы имеют следующее значение. Согласно части 1.1 статьи 15 ГрК РФ РНГП должны учитываться при подготовке схем территориального планирования субъекта Российской Федерации. РНГП и МНГП должны учитываться при подготовке схем территориального планирования муниципальных районов (часть 2 статьи 20 ГрК РФ), генеральных планов (часть 3 статьи 24 ГрК РФ), документации по планировке территории (статьи 42 и 45 ГрК РФ). Нормативы градостроительного проектирования в соответствии с частью 2 статьи 57.3 ГрК РФ являются источником информации для подготовки градостроительного плана земельного участка.

Учитывая, что утвержденные нормативы градостроительного проектирования в соответствии с подпунктом 42 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», подпунктом 20 пункта 1 статьи 14 и подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 29.3 и 29.4 ГрК РФ являются нормативным правовым актом, РНГП и МНГП подлежат обязательному применению.

3

Обращаем Ваше внимание, что порядок подготовки РНГП устанавливается законом субъекта Российской Федерации (часть 6 статьи 29.3 ГрК РФ), МНГП – устанавливается законом субъекта Российской Федерации (часть 8 статьи 29.3 ГрК РФ) с учетом положений ГрК РФ.

По мнению Департамента, нормативы градостроительного проектирования, утверждаемые на уровне субъекта Российской Федерации и местном уровне, должны учитывать требования технических регламентов при установлении предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального и местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения. Согласно части 3 статьи 29.3 и части 5 статьи при подготовке нормативов градостроительного проектирования также учету подлежат: административно-территориальное устройство субъекта Российской Федерации, социально-демографический состав и плотность населения субъекта Российской Федерации и муниципального образования, природно-климатические условия субъекта Российской Федерации, стратегии социально-экономического развития. Таким образом, содержащиеся в технических регламентах расчетные показатели подлежат конкретизации с учетом вышеуказанных особенностей территории субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в отношении которой разрабатываются и утверждаются нормативы градостроительного проектирования.

В дополнение информируем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

Исп.: Перекопская М.А.
Тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 50170



Е.Б. Бобрышев

О понятии технико-экономических показателей. Об исчерпывающем перечне технико-экономических показателей

Электронный документ

2



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

10.08.2018 № 35454-05/08

На № _____ от _____

Блиндеру А.Е.

E-mail: aeblinder@mail.ru

Уважаемый Александр Евгеньевич!

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел в рамках компетенции Ваше обращение от 7 августа 2018 г. № 86751 (вх. Минстроя России от 9 августа 2018 г. № 36358-ОГ) по вопросу технико-экономических показателей объектов капитального строительства и сообщает следующее.

Определение понятия и перечень технико-экономических показателей объектов капитального строительства в Градостроительном кодексе Российской Федерации отсутствуют.

Технико-экономическими показателями здания являются такие его качественные и количественные характеристики, как этажность, площадь, вместимость и пропускная способность.

Технико-экономические показатели рассчитывают для каждого здания для сравнения конструктивных и объемно-планировочных вариантов решения зданий и выбора экономически выгодного решения.

Исчерпывающий перечень технико-экономических показателей отсутствует.

Заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

01.11.2018 № 48538-ОГ/07

На № _____ от _____

Блиндеру А.

aeblinder@mail.ru

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 29.08.2018 г. № 88551 по вопросу разъяснения норм законодательства Российской Федерации и в пределах компетенции сообщает.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, должна соответствовать документации по планировке территории, проектной документации и содержать информацию в том числе о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения.

Приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» утверждена форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, согласно которой в разделе 2 «сведения об объекте капитального строительства» подлежит указанию как площадь жилых, так и общая площадь нежилых помещений.

При этом согласно Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденному постановлением Правительства

Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» проектной документации в том числе должен содержать в текстовой части для объектов непромышленного назначения обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения и в графической части – поэтажные планы зданий и сооружений с указанием размеров и экспликации помещений.

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в состав документов, подаваемых застройщиком в целях получения разрешения на строительство в том числе, содержатся материалы, содержащиеся в проектной документации

Таким образом, на стадии проектирования, у застройщика присутствует возможность определения общей площади жилых и нежилых помещений в соответствии с проектной документацией в целях указания в проектной декларации.

Также, в Федеральном законе № 214-ФЗ, регулирующим правоотношения по привлечению денежных средств граждан, не содержится норм, отождествляющих понятия указанных в СП 54.13330.2016.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора

Департамента жилищной политики

А.С. Апполонова



Исп. В. А. Жданов
8(495)647-15-80 доб.55018

Исп. Буланова С.Ю.
Тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 60025

714435

О приказе МЭР №90 и Инструкции №37



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

31.07.2018 № 08.023-7487

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 2 июля 2018 г. б/н

На вх. 10639-ОГ от 2 июля 2018 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

К сожалению, информации, содержащейся в обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу вопроса, в том числе, в связи с тем, что в обращении не указана цель или причина, по которой определяется площадь объекта недвижимости.

Вместе с тем по вопросу относительно определения площади жилого здания для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отмечаем.

С 1 января 2013 г. на всей территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются (часть 8 статьи 47

Блиндер А.Е.

aebinder@mail.ru

2

Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее – Закон № 221-ФЗ).

Вместе с тем в настоящее время техническая инвентаризация и техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям) предусмотрены статьями 19, 23, 26 Жилищного кодекса Российской Федерации в рамках проведения технического учета жилищного фонда.

Требования к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90), разработаны в соответствии с положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и регулируют вопросы определения площади объекта недвижимости при выполнении кадастровых работ, результатом которых является технический план (статья 37 Закона № 221-ФЗ).

Учитывая изложенное, площадь жилого здания для целей государственного кадастрового учета определяется кадастровым инженером с учетом положений пунктов 2, 3, 8, 9 Требований № 90.

Требования № 90 в части правил определения площади жилого здания, жилого помещения соответствуют Своду правил № 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденному приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр, положения которого используются при проектировании многоквартирных домов.

Для целей государственного учета жилищного фонда, осуществление которого предусмотрено указанными выше положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, площадь здания по завершении строительства определяется по правилам, установленным в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. № 37, с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Инструкция № 37).

Таким образом, положения Требований № 90 и Инструкции № 37 не являются взаимоисключающими и применяются для различных целей.

Заместителя директора
Департамента недвижимости

Э.У. Галишин

О целесообразности пересмотра стандартов СПДС и Приказа №37



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

30.07.2018 № 23266-05/08

На № _____ от _____

Блиндеру А.Е.

E-mail: aeblinger@mail.ru

Уважаемый Александр Евгеньевич!

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел Ваше обращение, зарегистрированное на сайте Минстроя России от 3 июля 2018 г. № 82995, по вопросу внесения изменений в действующие нормативно-технические акты и сообщает.

Департамент поддерживает Ваши предложения и сообщает о следующей проводимой работе.

Целесообразно внести уточнения в ГОСТ 21.501-2011 «СПДС. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений» в части оформления рабочих чертежей планов:

1) этажей жилых многоквартирных домов:

- учитывая, что термин «жилая площадь квартиры» в документах строительного нормирования не применяется, начиная со СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;

- для квартир гибкой планировки, с обозначением одного из вариантов планировки, а также пунктирной линией площади занимаемой квартиры;

2) этажей стоянок автомашин – с обозначением габаритов машино-мест, состава экспликации машино-мест с указанием порядкового номера и площади, количества машино-мест различной площади.

3) порядок округления площадей (до десятых).

При этом следует отметить, что согласно пункта А.2 «Правила определения площади квартир, общая площадь квартир» СП 54.13330.2016 СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» «площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, уточняются по завершении строительства» без указания процента отклонения от проектных параметров (в обращении предлагается до 10%).

2

Кроме того, согласно 4.6 ГОСТ 21.501-2011 на чертежах архитектурных и конструктивных решений указывают характеристики точности геометрических параметров зданий, сооружений, конструкций и их элементов по ГОСТ 21.113.

Департамент также поддерживает целесообразность пересмотра приказа Минземстроя России № 37 от 4 августа 1998 г. «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», в том числе в связи с наличием в документе ссылок СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» и СНиПа 2.08.01-89* «Общественные здания и сооружений», а также ряда терминов, неупотребляемые в настоящее время в документах строительного нормирования (в том числе «жилая площадь квартиры»).

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова

Исп. Яниц В.И.
тел. (495) 647-15-80, доб. 56020

714043

О подсчете площадей лоджий и балконов с двумя понижающими коэф. одновременно 0,3 и 0,5



Открытое Акционерное Общество
<<КубаньРегионПроект>>

350000 г. Краснодар, ул. им.Орджоникидзе, д.27/1 тел. (861)279-19-61, факс (861)279-19-62,
e-mail:info@qaokrp.ru ИНН 2308192740 КПП 230801001 ОГРН 1122308009680

от 08.03 2014г. № 14/03-82

на _____ от _____

Президенту Национального
объединения проектировщиков
Народному архитектору России
Академику
М.М. Посохину

Об определении лоджии и балкона
и подсчете площадей СНиП 31-01-2003 и
СП 54.13330.2011

Уважаемый Михаил Михайлович!

Подсчет площадей лоджий и балконов влияет на «Общую площадь квартиры», подсчитываемую с разными коэффициентами, согласно пункта 3.3.7, «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Таким образом, «Общая площадь квартиры» напрямую влияет на стоимость квартиры. В этой связи просим разъяснить правомерно ли при подсчете площадей, часть площади подсчитывать как лоджию с коэффициентом 0,5, а другую часть, отделенную пунктирной линией, балконом с коэффициентом 0,3?

Графический материал

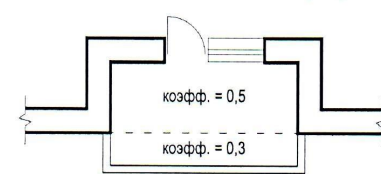


Рис. 1

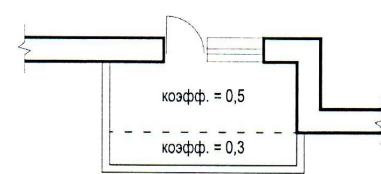


Рис. 2

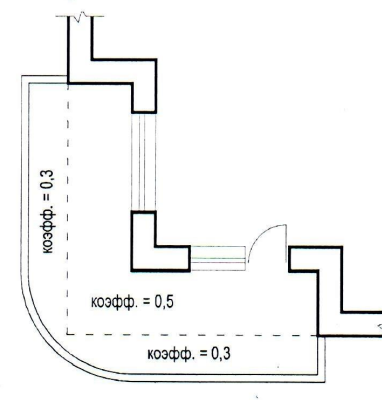


Рис. 3

Могут ли примеры, указанные на рисунках 4 и 5 рассматриваться как лоджия, в случае если между двумя летними помещениями предусматривается перегородка во всю высоту этажа, опирающаяся на плиту перекрытия?

По мнению проектного института при изменениях СП 54.13330.2011 необходимо внести данные пояснения по подсчету площади и трактовке терминов лоджии и балконов.

Просим направить запрос разработчику документов.

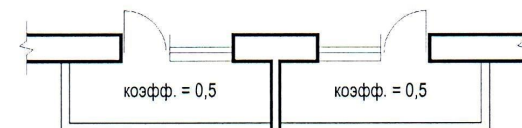


Рис. 4

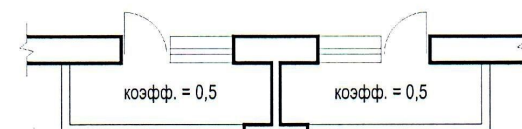


Рис. 5

Генеральный директор

Л.В. Великая

Начальник технического отдела
Александр Евгеньевич Блиндер
8(861) 279-17-13

ОАО



125057, г. Москва, а/я 63, Ленинградский пр-т, 63. Телефон/Факс 8-(499)-157-45-19 E-mail: gpcns_stand@mail.ru

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЦЕНТР МЕТОДОЛОГИИ НОРМИРОВАНИЯ
И СТАНДАРТИЗАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ 187/П от 02.06 2014 г.

Руководителю Аппарата
национального объединения
проектировщиков
А. М. Морозу

На № 1-ЮЛ/06-235 от 15.05. 2014 г.

119019 г.Москва, ул.Новый Арьат, д.21,
этаж 18

Уважаемый Антон Михайлович!

ОАО «Центр методологии нормирования и стандартизации в строительстве» рассмотрело письмо ОАО «КубаньРегионПроект», направленное в Ваш адрес и сообщает следующее.

Балкон – это площадка, конструкция которой представляет собой консоль. Лоджия – это открытое во внешнее пространство помещение, пол которого размещен на конструкциях междуэтажного перекрытия, или – на площадке, опирающейся с трех или двух сторон на стены здания.

Как видно из приложенных к письму схематических чертежей, проектируются открытые во внешнее пространство помещения, представляющие собой сопряжение лоджии и балкона. В таких случаях применяется два коэффициента при подсчете площади – так как показано на представленных схемах.

Зам. генерального директора

С.Ю. Сопецко

Исп. Викторова Л.А. (Тел. 499 157-19-87)

НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

03.06.2014

Вх. № 1-ЮЛ/05-347

О подсчете площадей лоджий и балконов с двумя понижающими коэф. одновременно 0,3 и 0,5



ЦНИИПРОМЗДАНИИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений – ЦНИИПромзданий» (АО «ЦНИИПромзданий»)

РФ, 127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 46, корп. 2
Телефон: +7 (495) 482 45 06; факс +7 (495) 482 43 06
e-mail: cniipz@cniipz.ru; http://www.cniipz.ru
ОГРН 1027739344544, ИНН 7713006939, КПП 771301001

ООО АГ «Ганч»
Генеральному директору
И.В. Степаненко

350049, Россия,
Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. им. Воровского,
дом 172, офис 25
e-mail AG_Ganch@mail.ru

19.02.2019 № 201/2-8

на № 1 от 06.11.2018 г.

По вопросу разъяснения норм

Уважаемый Иван Викторович!

На Ваше обращение № 1 от 06.11.2018 г. по вопросу разъяснения положений СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» как разработчики данного свода правил сообщаем.

Согласно п.3.15 СП 54.13330.2016 «лоджия: Помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) на всю высоту этажа и ограждение с открытой стороны, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимосвязанную с освещением помещения, к которому примыкает».

На приложенной схеме типового этажа приведены консольные площадки, на которых на всю высоту устроена перегородка (стена). Они представляют собой помещения, имеющие стены с двух сторон, и полностью соответствуют определению угловой лоджии.

Таким образом, объемно-планировочные элементы, указанные на схеме типового этажа, являются лоджиями.

Приложение – схема типового этажа на 1 л.

Генеральный директор

В.В. Гранев

Исполнитель:
Дубынин Н.В.
тел.: 8 (968) 001-40-21

Общество с Ограниченной Ответственностью «Архитектурная группа «Ганч»

ИНН 2311250536/КПП 231101001, ОГРН 1172375104032, ОКПО 22094390
Адрес: 350049, Край Краснодарский, город Краснодар, улица им Воровского, дом 172, офис 25
р/с 40702810330000019347, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602
Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

Исх.№ 1 от 06.11.2018

Генеральному директору
АО «ЦНИИПромзданий»
Граневу В.В.

О разъяснении положений
СП 54.13330 Здания жилые многоквартирные

Уважаемый Виктор Владимирович!

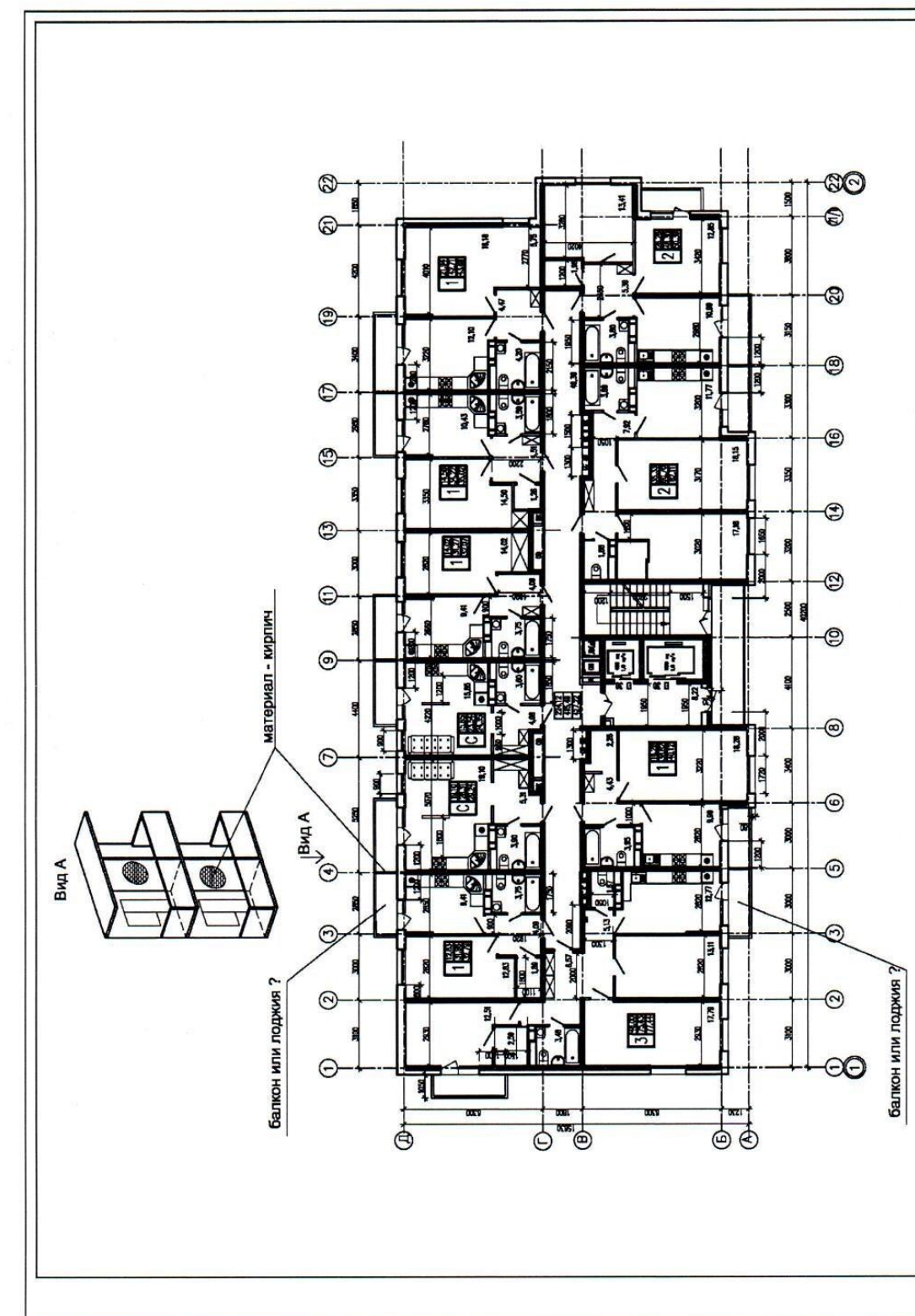
По вопросам разъяснения положений нормативных технических документов Минстрой России в своих ответах рекомендует обращаться к разработчикам этих документов.

Просим разъяснить являются ли указанные позиции «лоджией» или «балконом» в соответствии с требованиями СП 54.13330 на приложенной схеме типового этажа приложения 1.

Приложение 1 в 1 экз.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Архитектурная группа «Ганч»

Степаненко И.В.



Приложение 1

О предельных размерах машиномест

2

конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

В соответствии с пунктом 2 статьи 263 Гражданского кодекса собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Согласно приказу Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 (далее – Приказ № 792) минимальный допустимый размер машино-места 5,3 x 2,5 м; максимально допустимый размер машино-места - 6,2 x 3,6 м.

Проектирование зданий, сооружений, площадок и помещений для стоянки (хранения) автомобилей, микроавтобусов и мототранспортных средств (мотоциклов, мотоциклов с коляской, мотороллеров, мопедов, скутеров и т.п.) осуществляется в соответствии со сводом строительных правил «СП 113.13330.2012. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*», утвержденным приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. № 635/9 (далее – СП 113.13330.2012).

Пунктами 5.1.4, 5.1.5 СП 113.13330.2012 предусмотрено, что габариты машино-мест принимают с учетом минимально допустимых зазоров безопасности, расстояния между автомобилями на местах стоянки и конструкциями здания устанавливаются в проекте в зависимости от типа (класса) автомобилей в соответствии с приложением А, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками по СП 59.13330. Габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3 x 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0 x 3,6 м.

Размер машино-места для инвалидов на кресле-коляске также определяется на основании свода правил «СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (далее - СП 59.13330.2012), утвержденного приказом Минрегиона России от 27 декабря 2011 г. № 605, согласно пункту 4.2.2 которого разметку места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размером 6,0 x 3,6 м.

С учетом изложенного, минимальные и максимальные размеры машино-мест, определенные Приказом № 792, соответствуют требованиям СП 113.13330.2012.

3

СП 59.13330.2012 и позволяют размещать различные виды транспортных средств.

В свою очередь обращаем внимание, что положения Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) не распространяются на правоотношения, возникающие при проектировании объектов капитального строительства. Кроме того, на основании пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса действие Закона № 315-ФЗ не распространяется на объекты, строительство которых завершено или начато до вступления в силу Закона № 315-ФЗ, в том числе в части определения предельных размеров объектов.

С учетом изложенного, Департамент недвижимости полагает, что несоответствие размеров машино-мест, созданных или создание которых начато до вступления в силу Закона № 315-ФЗ, размерам машино-мест, установленным Приказом, не является препятствием для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на машино-место.

Заместитель директора
Департамент недвижимости

М.В. Бочаров

Т.В. Леонова
тел: (495) 650-87-00 доб. 2328
Департамент недвижимости



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: min economist@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

07.03.2017 № 01-023-2390

На № _____ от _____

О предельных размерах машино-мест
На вх. № 2467-ОГ от 6 февраля 2017 г.

Уважаемая Надежда Сергеевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение относительно предельных размеров машино-мест и в пределах своей компетенции сообщает.

Согласно положениям части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) к недвижимым вещам относятся предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В соответствии с частями 6.1, 6.2 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации прав) местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места. Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных

Выводы:

1. Требуется ввести понятие и его определение «Технико-экономические показатели» в Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Необходимо унифицировать наименования ТЭПов и методики их подсчета в различных документах министерств и ведомств.
3. Требуется инвентаризация всех документов, устанавливающих обязанность подсчета технико-экономических показателей на всех этапах инвестиционной строительной деятельности и их целесообразность.
4. Требуется установить состав технико-экономических показателей земельных участков в развитие положений ПП№87 Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка»: г)
5. Показатели формируются на стадии разработки Проектной документации. Количество "производных показателей" должно быть сведено к минимуму для жилых, общественных и производственных зданий. Наибольшее количество противоречий вызывают площадные показатели и методики их подсчета. Показатели, подсчитываемые на этапах жизненного цикла от разработки проектной документации до регистрации права собственности на объект для Застройщика (инвестора) должны быть изложены однозначно и непротиворечиво.
6. Разработать и включить дополнительное приложение в СП 54.13330.2016 с рекомендуемым составом технико-экономических показателей, исходя из учета максимально возможных вариантов технических решений.
Или включить именно те наименования показателей и методику его подсчета, чтобы при заполнении Формы разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию - эти показатели были тождественны!

Рекомендации:

1. Пересмотреть стандарты (21.101 и 21.501) СПДС по изложению текстовых и графических дополнений по подсчету площадей на планах жилых этажей, встроенных помещений и автостоянок.
2. Подсчитываемые ТЭПы должны быть отражены в минимальном количестве для коммерческого строительства во всех унифицированных формах, устанавливаемых государством.
3. Привести «Инструкцию о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» в соответствие с действующим законодательством в области проектирования и строительства или отметить в полном объеме, урегулировав вопросы с МЭР.
4. Привести понижающие коэффициенты 0,3 и 0,5 для балконов и лоджий к единому показателю 0,4.
5. Прописать требования к подсчету площадей в квартирах-студиях. Определить их правовой статус с позиции Жилищного кодекса РФ.
6. При изложении технико-экономических показателей и методов их подсчета в нормативных правовых актах РФ, активно использовать ссылки на документы национальной системы стандартизации согласно - Р 1323565.1.031-2020 «Методические рекомендации по применению федеральными органами исполнительной власти ссылок в нормативных правовых актах на документы национальной системы стандартизации».
7. Предложение включить провести настоящую работу в качестве одного из результатов реализации федерального проекта «Жилье» в составе национального проекта «Жилье и городская среда».