




**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

ул. Мира, 104, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
Тюменская область, Россия, 628007

тел.: (3467) 328-003
тел./факс: (3467) 327-367
e-mail: jsn@admhmao.ru

27/Служба жилищного и строительн

232668 023101
№ 27-Исх-8237
от: 08/12/2015

Главам (главам администраций)
муниципальных образований
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
(по списку)

Настоящим направляю Вам примерные планы мероприятий «дорожные карты» по размещению во встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения многоквартирных жилых домов билдинг – детских садов на территории муниципальных образований городских поселений, городских округов, муниципальных районов Ханты-Мансийского автономного округа -Югры (приложение).

План мероприятий «дорожная карта» по размещению конкретного объекта «билдинг – детский сад» должен составляться администрацией городского поселения, городского округа, муниципального района и реализовываться исходя из конкретных градостроительных условий сложившейся, либо планируемой застройки на территории муниципального образования.

В этой связи Служба жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее – Служба) информирует Вас о следующем.

В соответствии с действующим законодательством органы местного самоуправления муниципальных образований обеспечивают благоприятные условия проживания граждан на подведомственной им территории, принимают решения о планировке и застройке территории, предоставлении земельных участков для строительства, выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности является осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов (ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

В этой связи при размещении билдинг - детских садов в нежилых помещениях общественного назначения многоквартирных жилых домов Служба рекомендует учитывать следующее.

1. В случае если строительство многоквартирного жилого дома, либо его этапа строительства не завершено, при размещении во встроенно-пристроенных нежилых помещениях общественного назначения билдинг – детский сада застройщику следует организовать работу по приведению в соответствие с этим проектную документацию. Строительство многоквартирного жилого дома, либо его этапа строительства, должны обеспечивать безопасное выполнение строительно-монтажных работ на строительной площадке при одновременном размещении в нежилых помещениях билдинг-детского сада и эксплуатации многоквартирного жилого дома, либо его этапа строительства, введенных в эксплуатацию в установленном порядке.

2. В соответствии с ч. 1 - 3 ст. 55.24 ГрК РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) и допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции.

Согласно ч. 11), ч. 14) ст. 1 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384):

- под нормальными условиями эксплуатации объекта подразумевается учтенное при проектировании состояние здания или сооружения, при котором отсутствуют какие-либо факторы, препятствующие осуществлению функциональных или технологических процессов;

- под помещением понимается часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Согласно ч. 3 - 4 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с

градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Таким образом, в случае размещения билдинг – детского сада во встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения многоквартирных жилых домов, Правила землепользования и застройки муниципального образования должны содержать виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, позволяющие размещать во встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения многоквартирных жилых домов объекты учебно-образовательного назначения при условии соблюдения технических регламентов, санитарных норм и правил, иных обязательных требований действующего законодательства.

3. Изменение назначения объекта в рамках положений нормативно-технических документов в области строительства подпадает под понятие «реконструкция» (ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденных приказом Госкомархитектуры Российской Федерации при Госстрое СССР от 23.11.88).

В соответствии с ч. 2 ст. 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. При этом разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ (ч.1 ст. 51).

Случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется, установлены в ч. 17 вышеуказанной статьи.

К числу таких установленных законом случаев относятся:

- изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их

надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (п.4));

- капитальный ремонт объектов капитального строительства (п. 4.1)

и иные случаи, установленные законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности (п.5)).

Перечень случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры установлен Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.07.2014 № 257-п.

Требования к подготовке проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и лицам, осуществляющим подготовку проектной документации, установлены в ст. 48 ГрК РФ.

Согласно ч. 3 указанной статьи осуществление подготовки проектной документации не требуется в исключительном случае при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Таким образом, во всех других случаях подготовка проектной документации необходима, что соответствует требованиям Закона № 384-ФЗ.

Общие требования к проектной документации установлены в ст. 15 вышеуказанного Федерального закона.

Согласно ч. 10 ст. 15 Закона № 384 проектная документация здания или сооружения должна использоваться в качестве основного документа при принятии решений об обеспечении безопасности здания или сооружения на всех последующих этапах жизненного цикла здания или сооружения.

Согласно ч. 5 ст. 48 ГрК РФ лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным ч. 4 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

При этом подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч.11 ст. 48).

Требования к составу проектной документации установлены в постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных ст. 49 настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации (ч.15 ст. 48).

Таким образом, в случае если билдинг – детский сад планируется разместить в ранее созданном нежилом помещении, имеющем иное назначение (например: офисы) – собственник такого помещения обязан подготовить и предоставить в уполномоченный орган проектную документацию для оценки необходимости получения разрешения на строительство (реконструкцию).

При рассмотрении проектной документации Служба рекомендует обратить внимание на положения свода правил СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» (далее – Свод правил).

В разделе 7 указанного выше свода правил «Помещения общественного назначения» даны рекомендации по проектированию при размещении помещений общественного назначения, встроенных и встроенно-пристроенных в многоквартирных жилых зданиях в целях снижения их негативного воздействия на жилую часть здания.

Согласно Своду правил следует учитывать нормируемые показатели:

- по допустимому уровню шума в вышележащих жилых помещениях и на территории при работе вентиляционного оборудования, инженерных систем, а также оборудования встроенных учреждений;

- по допустимому уровню загрязненности воздуха от инженерных систем, вентиляционного оборудования и автотранспорта, обслуживающего встроенные предприятия.

При этом следует осуществлять:

- устройство дополнительных автономных инженерных систем;
- разделение потоков движения (жителей дома, посетителей и товаров при загрузке предприятий);
- дифференциацию придомовой территории для устройства проездов, площадок и других элементов.
- устройство автономных входов;
- размещение технологически шумных зон, как правило, вне объема жилого здания;
- разработку мероприятий по звукоизоляции вышележащих жилых помещений;
- размещение мест загрузки торговых и других учреждений вне зон окон жилых помещений;
- устройство кровли пристроенных учреждений на уровне ниже уровня пола жилых помещений.

К числу специальных инженерных мероприятий также относятся:

- устройство автономных инженерных систем встроенных (встроенно-пристроенных) помещений общественного назначения;
- применение технологического инженерного и другого оборудования, не создающего шума и вибрации, превышающих допустимые показатели для жилых помещений;
- устройство притока и вытяжки из нежилых помещений.

Также при проектировании жилых зданий с встроенно-пристроенными общественными помещениями необходимо учитывать:

- возможность ремонта инженерных коммуникаций жилой части, проходящих транзитом через общественные помещения. С этой целью размер шахты, предназначенной для пропуска инженерных коммуникаций жилой части, должен обеспечивать возможность доступа в нее.
- санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных учреждений, утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 15.05.2013 № 26, нормы по инсоляции помещений, пожарной безопасности и т.д.

Кроме того, расчетным путем следует определять требуемую площадь земельного участка, необходимого для обслуживания дошкольного учреждения.

Функционирование дошкольных образовательных организаций, реализующих основную образовательную программу, согласно санитарным правилам осуществляется при наличии заключения, подтверждающего его соответствие санитарному законодательству и санитарным правилам, выданного органом, уполномоченным

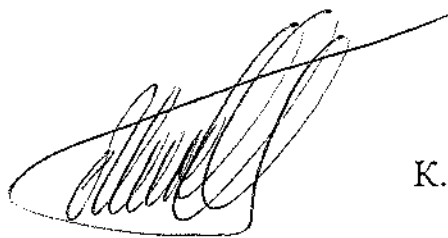
осуществлять федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор и федеральный государственный надзор в области защиты прав потребителей в целях лицензирования образовательной деятельности.

4. В случае если для реконструкции объекта требуется присоединить часть общего имущества жилого дома, либо использовать часть земельного участка многоквартирного жилого дома, собственник нежилых помещений, органы местного самоуправления при организации работ по подготовке проектной документации, принятии решения о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) существующих нежилых помещений общественного назначения под билдинг – детский сад (ч. 6.2) статьи 51 ГрК РФ), обязаны учитывать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, и оформленное протоколом общего собрания в установленном законом порядке.

Принимая во внимание вышеизложенное, Служба рекомендует Вам в целях соблюдения прав и законных интересов всех граждан, проживающих в многоквартирном жилом доме использовать по аналогии примерные планы мероприятий «дорожные карты» и предложения при размещении иных допустимых законодательством объектов во встроенно-пристроенных помещениях в многоквартирных жилых домах.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

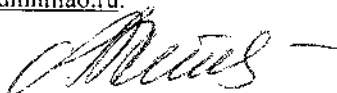
Руководитель Службы



К.Р. Минулин

Исполнитель:

Заместитель руководителя
Службы жилищного и строительного надзора
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Борздова Наталья Витальевна, тел.8 (3467) 323190
borzdovaNV@admhmao.ru



**План мероприятий
по размещению билдинг-садов в многоквартирных жилых домах, находящихся в стадии строительства**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки	Ответственный	Примечания
1	Принятие застройщиком решения о размещении во встроенных помещениях общественного назначения билдинг-сада	1 день	Застройщик	
2*	Получение заключения от ОМСУ о соответствии принятого решения утвержденной градостроительной документации (Правилам землепользования и застройки, документации по планировке территории)	5 дней	ОМСУ	<p>Законодательством не предусмотрено получение такого заключения.</p> <p>Согласно ст. 37 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.</p>
3*	Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном ГрК РФ порядке	До 2-х месяцев	Застройщик, ОМСУ	<p>В случае если размещение детских дошкольных учреждений, встроенных, встроено-пристроенных в первые этажи многоквартирных жилых домов включено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) в условно-разрешенные виды использования.</p> <p>Согласно ст. 39 ГрК РФ срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.</p> <p>Сообщения о проведении публичных слушаний направляются собственникам помещений в МКД, и</p>

				правообладателям смежных земельных участков и объектов недвижимости не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления рекомендацией комиссии, подготовленных по итогам публичных слушаний, принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
4*	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования в установленном ГрК РФ порядке	До 6-ти месяцев	ОМСУ	В случае если размещение детских дошкольных учреждений, встроенных, встроенно-пристроенных в первые этажи многоквартирных жилых домов не включено градостроительными регламентами ПЗЗ в перечень видов разрешенного использования.
5	Внесение изменений в проектную документацию на строительство объекта	Согласно договору	Застройщик	При внесении изменений в проектную документацию уточняется максимальная вместимость билдинг-сада, исходя из площади встроенных помещений, площади земельного участка в соответствии с требованиями СНиП и СанПиН
6	Проведение экспертизы проектной документации	До 60 дней	Застройщик	
7	Внесение изменений в ранее выданное разрешение на строительство по заявлению застройщика	10 дней	ОМСУ	
8	Внесение изменений в проектную декларацию. Публикация декларации (в установленных законом случаях)	До 13 дней	Застройщик	
9	Направление извещения в Жилстройнадзор Югры о внесении изменений в разрешение на строительство с приложением проектной документации с внесенными в нее изменениями и положительного заключения экспертизы	3 дня	Застройщик	

	проектной документации					При необходимости
10*	Корректировка программы проверки с согласованием сроков проведения проверок с застройщиком	7 дней	Жилстройнадзор Югры			
11	Завершение строительства объекта	Согласно договору	Застройщик, Жилстройнадзор Югры			
12	Направление извещения об окончании строительства, проведение итоговой проверки	20 дней	Застройщик, Жилстройнадзор Югры			
13	Выдача заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации (либо отказа в выдаче такого заключения в случае выявления нарушений)	3 дня	Жилстройнадзор Югры			В случае выявления нарушений при проведении итоговой проверки, срок получения заключения увеличивается на срок устранения нарушений и проведения Жилстройнадзором Югры проверки по извещению об устранении нарушений
14	Подготовка и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по заявлению застройщика	10 дней	ОМСУ			Порядок выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию установлен статьей 55 ГрК РФ
15	Регистрация права собственности	15 дней	Собственник билдинг-сада (застройщик)			
16*	Передача билдинг-сада в собственность МО					В случае если собственник билдинг-сада (застройщик) не будет оказывать услуги самостоятельно
17	Оформление лицензии на образовательную деятельность					

Исполнитель:

Начальник отдела контроля за градостроительной деятельностью муниципальных образований
Жилстройнадзора Югры
Дарибабина Е.В., 300-242

**План мероприятий
по размещению билдинг-садов в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки	Ответственный	Примечания
1	Принятие решения собственником нежилого помещения в МКД о размещении в нем билдинг-сада	1 день	Собственник нежилого помещения (далее – Собственник НП)	
2*	Получение заключения от ОМСУ о соответствии принятого решения утвержденной градостроительной документации (Правилам землепользования и застройки, документации по планировке территории)	5 дней	ОМСУ	Законодательством не предусмотрено получение такого заключения. Согласно ст. 37 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
3	Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ), на котором расположен МКД, по заявлению собственника НП	До 30 дней	ОМСУ	В ГПЗУ указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, определяются требования к организации земельного участка
4*	Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном ГрК РФ порядке	До 2-х месяцев	Собственник НП, ОМСУ	В случае если размещение детских дошкольных учреждений, встроенных, встроено-пристроенных в первые этажи многоквартирных жилых домов включено градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) в условно-разрешенные виды использования.

				<p>Согласно ст. 39 ГрК РФ срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.</p> <p>Сообщения о проведении публичных слушаний направляются собственникам помещений в МКД, и правообладателям смежных земельных участков и объектов недвижимости не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.</p> <p>Глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления рекомендаций комиссии, подготовленных по итогам публичных слушаний, принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.</p> <p>В случае если размещение детских дошкольных учреждений, востроенных, встроено-пристроенных в первые этажи многоквартирных жилых домов не включено градостроительными регламентами ПЗЗ в перечень видов разрешенного использования.</p>
5*	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования в установленном ГрК РФ порядке	До 6-ти месяцев	ОМСУ	<p>Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся в т.ч.:</p> <p>принятие решений о реконструкции многоквартирного дома; принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;</p> <p>принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.</p>
6	Проведение общего собрания собственников помещений в МКД с целью получения согласия не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД на реконструкцию МКД с целью размещения билдинг-сада в нежилых помещениях первого этажа, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в МКД, согласия всех собственников помещений в МКД	В соответствии с ЖК РФ	Собственник НП, собственники помещений в МКД	<p>Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся в т.ч.:</p> <p>принятие решений о реконструкции многоквартирного дома; принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;</p> <p>принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.</p>
7	Подготовка проектной документации на	Согласно	Собственник	При подготовке проектной документации уточняется

	реконструкцию нежилых помещений под билдинг-сад	договору	НП	максимальная вместимость билдинг-сада, исходя из площади нежилого помещения, площади земельного участка под МКД с учетом возможности доотвода собственнику НП дополнительного земельного участка для размещения элементов благоустройства (детских игровых площадок, автостоянок и пр.) в соответствии со СНиП и СанПиН
8*	Формирование и предоставление собственнику НП в аренду дополнительного земельного участка	В соответствии с Земельным кодексом РФ	ОМСУ	При необходимости и наличии возможности
9	Проведение экспертизы проектной документации	До 60 дней	Собственник НП	
10	Подготовка и выдача разрешения на строительство (реконструкцию) по заявлению собственника НП	10 дней	ОМСУ	Порядок выдачи разрешений на строительство установлен статьей 51 ГрК РФ
11	Направление извещения в Жилстройнадзор Югры о начале строительства (реконструкции) объекта	3 дня	Собственник НП	
12	Подготовка приказа о назначении должностного лица, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора	3 дня	Жилстройнадзор Югры	
13	Составление программы проверок с согласованием сроков проведения проверок с застройщиком (собственником НП)	7 дней	Жилстройнадзор Югры	
14	Строительство объекта	Согласно договору	Собственник НП, Жилстройнадзор Югры	
15	Направление извещения об окончании строительства, проведение итоговой проверки	20 дней	Собственник НП, Жилстройнадзор Югры	

16	Выдача заключения о соответствии построенного (реконструированного) объекта требованиям технических регламентов и проектной документации (либо отказа в выдаче такого заключения в случае выявления нарушений)	3 дня	Жилстройнадзор Югры	В случае выявления нарушений при проведении итоговой проверки, срок получения заключения увеличивается на срок устранения нарушений и проведения Жилстройнадзором Югры проверки по извещению об устранении нарушений
17	Подготовка и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по заявлению собственника НП	10 дней	ОМСУ	Порядок выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию установлен статьей 55 ГрК РФ
18	Регистрация права собственности	15 дней	Собственник НП	
19*	Передача билдинг-сада в собственность МО			В случае если собственник НП не будет оказывать услуги самостоятельно
20	Оформление лицензии на образовательную деятельность			

Исполнитель:
Начальник отдела контроля
за градостроительной деятельностью
муниципальных образований
Жилстройнадзора Югры
Дарибабина Е.В., 300-242