



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110  
Телефон (факс): (423) 220-83-95  
E-mail: archkom@primorsky.ru  
ОКПО 00089690 ОГРН 1072540011114  
ИНН/КПП 2540138350/254001001

12.04.2016 № 14.04-11/1685  
На № 13-20/146  
13-20/146 от 05.04.16

Председателю комитета по  
социальной политике и  
защите прав граждан  
Законодательного Собрания  
Приморского края

И.С. Чемерису

Уважаемый Игорь Святославович!

В ответ на Ваш запрос департамент градостроительства Приморского края (далее - департамент) сообщает следующее.

1. По вопросу определения минимального размера площади жилых помещений, предоставляемых детям-сиротам правовым департаменту Приморского края в адрес Губернатора Приморского края была направлена служебная записка о том, что в соответствии с ч. 1 ст. 109.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предоставление жилых помещений детям-сиротам по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Согласно п. 7 ст. 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения детям-сиротам предоставляются по договорам найма специализированных жилых помещений *в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта*, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Комитет по социальной политике  
и защите прав граждан  
Входящий № 13/143  
18 апреля 2016 г.

В силу ч.ч. 1, 2 ст. 50 ЖК РФ нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, которая устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Обеспечение детей-сирот жилыми помещениями на территории Приморского края осуществляется на основании Закона Приморского края от 12.02.2013 № 168-КЗ «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Приморского края» (далее – Закон № 168-КЗ), которым установлена норма предоставления площади жилого помещения не менее 16 кв.м. и не более 36 кв.м. общей площади жилого помещения, но не менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной органами местного самоуправления соответствующих муниципальных образований Приморского края (ч. 6 ст. 2 Закона № 168-КЗ).

Решениями органов местного самоуправления муниципальных образований Приморского края нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма установлены в каждом конкретном муниципальном образовании на территории Приморского края и составляют от 12 кв.м. до 33 кв.м. (33 кв.м. только в с.п. Духовское, с.п. Спасское, с.п. Новицкое, г.о. Дальнегорск, г.п. Ольгинское).

Также следует учитывать, что проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м осуществляется в соответствии с требованиями «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденных приказом

Минрегиона Российской Федерации от 24.12.2010 № 778 (далее - Правила) и других нормативных документов, устанавливающих правила проектирования и строительства, на основании разрешения на строительство (п. 4.1 Правил).

В зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования **минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади** (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) **рекомендуется принимать согласно таблице 5.1. Правил.** Число комнат и площадь квартир для конкретных регионов и городов уточняется органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства (п. 5.1, 5.2 Правил).

Согласно таблице 5.1 Правил площадь 1-комнатной квартиры **рекомендуется предусмотреть от 28 кв.м. до 38 кв.м.**

Исходя из положений п. п. 5.3, 5.7, 5.10 Правил в квартирах, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, следует предусматривать:

жилые помещения (комнаты) общей площадью **жилой комнаты** в однокомнатной квартире - **14 кв.м.;**

подсобные помещения:

- **кухню** общей площадью – **8 кв.м.** (в однокомнатных квартирах допускается проектировать кухни или кухни-ниши площадью не менее 5 кв.м.);

- **переднюю;**

- **ванную комнату (или душевую),** а также **туалет** (допускается устройство совмещенного санузла в однокомнатных квартирах в домах государственного жилищного фонда по заданию на проектирование);

- **кладовую** (или хозяйственный встроенный шкаф).

По данным департамента градостроительства Приморского края **минимальная площадь совмещенного санузла** может быть около **3.5 кв.м.**, площадь **передней** (прихожей) примерно **2-2,5 кв.м.**

С учетом системного анализа вышеизложенных норм полагаем, что общая площадь однокомнатной квартиры не может быть **ниже 25 кв.м.**, что корреспондируется с положениями **государственной программы** Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323, декларирующей достижение средней обеспеченностью общей площади жилья на одного человека в 2015 году **на уровне 25 - 27 кв.м.**

При этом следует учитывать необходимость соблюдения нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в каждом конкретном муниципальном образовании на территории Приморского края (не ниже 33 кв.м. в вышеуказанных муниципальных образованиях).

**Строительство жилых домов площадью не ниже 25 кв.м. не требует внесения изменений в Закон № 168-КЗ** в части уменьшения верхней границы, т.к. данным Законом установлен диапазон нормы общей площади жилого помещения от 16 кв.м. до 36 кв.м., позволяющий строить жилые помещения заявленной площадью, а также в связи с тем, что предоставление жилых помещений детям-сиротам осуществляется как за счет построенных, так и за счет приобретенных на вторичном рынке жилья жилых помещений.

2. По вопросу государственно-частного партнерства по реализации строительства двух жилых домов в с. Черниговка сообщаем.

Возможно разработка следующего механизма: застройщик осуществляет долевое строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Администрация Приморского края участвует в долевом строительстве путем приобретения жилых помещений для последующей их передачи в казну Приморского края для дальнейшего предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам.

Каждая квартира должна состоять из отдельной жилой комнаты, кухни, прихожей, санузла, ванной комнаты или совмещенного помещения для санузла и ванной. Исключается приобретение жилого помещения путем долевого строительства в цокольных, полуподвальных этажах жилых домов.

Жилые помещения должны соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям и помещениям в т.ч. требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 № 34 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03».

Дополнительно сообщаем, что приобретение квартир (в том числе путем долевого строительства) не входит в полномочия департамента градостроительства Приморского края.

3. По вопросу разработки государственной программы Приморского края, направленной на строительство жилья для детей-сирот на ближайшие 10 лет сообщаем, что в настоящий момент на территории Приморского края действует государственная программа Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального

хозяйства населения Приморского края» на 2013-2020 годы», в рамках которой реализуется подпрограмма «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в которой в том числе предусмотрено мероприятие «Строительство жилых помещений для реализации мероприятия по обеспечению детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений».

Учитывая очередь из детей-сирот около 5906 человек (по данным департамента образования и науки Приморского края), необходимо строительство как минимум 132 45-ти квартирных жилых домов в Приморском крае.

Директор департамента



Е.А. Добрынин