



**ПРОКУРАТУРА**  
Российской Федерации  
**БАЙКАЛЬСКАЯ**  
**МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ**  
**ПРИРОДООХРАННАЯ**  
**ПРОКУРАТУРА**  
**Ольхонская межрайонная**  
**природоохранная**  
**прокуратура**

ул. Ленина, д. 35 В, с. Еланцы,  
Ольхонский район, 666130,  
otpr@281.mailor.ru,  
факс 8 (39558) 5-20-52

Главам муниципальных  
образований Ольхонского,  
Баяндаевского, Качугского  
районов

24.04.2024

№

07-50-2024/398-24-20000907

## **ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО**

о направлении сведений о переводе  
жилых помещений в нежилые  
помещения

Ольхонской межрайонной природоохранной прокуратурой по результатам проведения анализа состояния законности при соблюдении градостроительного законодательства на территории Ольхонского, Баяндаевского, Качугского районов установлены факты непроведения государственной экологической экспертизы при реконструкции, строительстве объектов капитального строительства.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал» в целях охраны уникальной экологической системы озера Байкал на Байкальской природной территории устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности, осуществляемой в соответствии с **принципами обязательности государственной экологической экспертизы.**

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об охране озера Байкал» на Байкальской природной территории **запрещается строительство** новых хозяйственных объектов, **реконструкция** действующих хозяйственных объектов **без положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов.**

Так, объекты государственной экологической экспертизы федерального уровня определены статьей 11 Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе».

В том числе, **объектами государственной экологической экспертизы федерального уровня** является проектная документация объектов капитального строительства, предполагаемых к строительству, реконструкции **в границах Байкальской природной территории, за исключением проектной документации объектов социальной инфраструктуры**, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, которые не относятся в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды к объектам I, II категорий и **строительство, реконструкцию которых**

Ольхонская межрайонная природоохранная  
прокуратура

№ 07-50-2024/398-24-20000907

**предполагается осуществлять в границах населенных пунктов, находящихся в границах буферной экологической зоны и экологической зоны атмосферного влияния Байкальской природной территории, за пределами особо охраняемых природных территорий.**

Вместе с тем, в силу ч. 2 ст. 49 Градостроительного Кодекса **экспертиза не проводится** в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;  
2) дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

б) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

В соответствии с ч. 3 ст. 49 Градостроительного кодекса **экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.** Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 17 ст. 51 ГрК РФ **выдача разрешения на строительство не требуется в случае:**

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на

садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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");

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации;

4) изменения 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;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в случае, указанном в части 11 статьи 52 настоящего Кодекса;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;

4.5) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816 утвержден Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства **не требуется получение разрешения на строительство**:

1) линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;

- 2) линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;
- 3) тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскала включительно или горячую воду с температурой до 150 °С включительно;
- 4) водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;
- 5) линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;
- 6) линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;
- 7) отдельно стоящих ветроэнергетических установок высотой менее чем 250 метров, а также солнечных батарей;
- 8) автомобильных дорог IV и V категории;
- 9) объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог;
- 10) местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений;
- 11) пешеходных улиц и площадей городов;
- 12) парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек;
- 13) объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно;
- 14) трамвайных путей, контактных сетей трамвайных линий.

Таким образом, определен конкретный перечень объектов, для которых не требуется получение положительного заключения государственной экологической экспертизы, а также разрешения на строительства.

Вместе с тем, иные объекты капитального строительства, реконструкции, не относящиеся к указанным положениям, подлежат проведению государственной экологической экспертизы и получению разрешения на строительство.

Баяндаевский и Качугский районы (за исключением Байкало-Ленского заповедника) отнесены к экологической зоны атмосферного влияния Байкальской природной территории, **в границах населенных пунктов** которых для строительства или реконструкции объекта капитального строительства **не требуется получение положительного заключения государственной экологической экспертизы**, за исключением тех объектов, которые указаны в статье 11 Федерального закона «Об экологической экспертизе», а также разрешения на строительство, за исключением тех объектов, для которых получение разрешения обязательно.

Ольхонский район полностью отнесен к центральной экологической зоне Байкальской природной территории, для строительства или реконструкции объекта капитального строительства **требуется получение государственной экологической экспертизы**, за исключением тех объектов, которые определены в ч. 2, 3 ст. 49, ч. 17 ст. 51 ГрК РФ (вышеперечисленные).

Вместе с тем, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства (для которых обязательно получение разрешения на строительство) застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные органы и прилагает документы и сведения, в том числе положительное заключение экспертизы проектной документации (ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

Однако в случае строительства, например, индивидуального жилищного дома, для которого не требуется получение положительного заключения государственной экологической экспертизы, разрешения на строительство, собственник помещения может осуществить перевод жилого помещения в нежилое помещение (статья 23 Жилищного Кодекса).

Перечень документов, которые предоставляет собственник жилого помещения, является исчерпывающим и не включает в себя предоставление положительного заключения экспертизы проектной документации, что влечет за собой исключение процедуры получения положительного заключения государственной экологической экспертизы, что может привести к ущербу компонентам окружающей среды, негативным образом сказаться на состоянии уникальной экологической системы озера Байкал, Байкальской природной территории.

На основании изложенного, в целях эффективного межведомственного взаимодействия, осуществления должного контроля и надзора в сфере охраны озера Байкал и Байкальской природной территории в случае поступления заявлений о переводе жилых помещений в нежилые помещения в органы местного самоуправления прошу информировать Ольхонскую межрайонную природоохранную прокуратуру и Межрегиональное управление Росприроднадзора по Иркутской области и Байкальской природной территории о таких фактах для дачи оценки законности.

Межрайонный  
природоохранный прокурор  
юрист 1 класса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00C7D33ED8B445077834C4338237B4C9E8  
Владелец **Чжен Константин Андреевич**  
Действителен с 26.07.2023 по 18.10.2024

К.А. Чжен