

Конспект лекций

по дисциплине **«Нормативное регулирование в сфере инвестиционно-строительной деятельности»**

Направление подготовки **08.04.01 Строительство**

Направленность **Управление инвестиционно-строительной деятельностью**

2021 год

Лекция 1

1. Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:

1) обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;

2) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

3) обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

4) осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;

5) участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

7) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

8) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

9) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

10) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

10.1) единство требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений, указанных в [статье 5](#) Кодекса;

11) ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

12) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

2. Законодательство о градостроительной деятельности

1. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

2. Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не

могут противоречить настоящему Кодексу.

3. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

4. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному Кодексу.

3. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности

1. Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений (далее - градостроительные отношения).

2. К отношениям, связанным с принятием мер по обеспечению безопасности строительства, эксплуатации зданий, сооружений, сноса объектов капитального строительства, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и ликвидации их последствий при осуществлении градостроительной деятельности, нормы законодательства о градостроительной деятельности применяются, если данные отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений,

законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов, законодательством Российской Федерации об использовании атомной энергии, техническими регламентами.

3. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

4. К отношениям, связанным с приобретением, утратой статуса саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, определением правового положения указанных саморегулируемых организаций, осуществлением ими деятельности, установлением порядка осуществления саморегулируемой организацией контроля за деятельностью своих членов и применением саморегулируемой организацией мер дисциплинарного воздействия к своим членам, порядка осуществления государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций, применяется гражданское законодательство, в том числе Федеральный закон от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях"

5. К отношениям, связанным с созданием искусственных земельных участков и строительством объектов капитального строительства на таких земельных участках, применяется законодательство о градостроительной деятельности с учетом особенностей, установленных Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6. К отношениям, связанным со сбором и обработкой информации, необходимой для определения сметной стоимости строительства, законодательство Российской Федерации о коммерческой и иной охраняемой законом тайне применяется с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

4. Субъекты градостроительных отношений

1. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

5. Основные понятия, используемые в инвестиционно-строительной деятельности

1) *градостроительная деятельность* - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

2) *территориальное планирование* - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

3) *устойчивое развитие территорий* - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4) *зоны с особыми условиями использования территорий* - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) *функциональные зоны* - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

6) *градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

7) *территориальные зоны* - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены

градостроительные регламенты;

8) *правила землепользования и застройки* - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

9) *градостроительный регламент* - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

10) *объект капитального строительства* - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

10.1) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

10.2) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

10.3) информационная модель объекта капитального строительства (далее - информационная модель) - совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства;

11) *красные линии* - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

12) *территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

13) *строительство* - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

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;

14.1) *реконструкция линейных объектов* - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

14.2) *капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)* - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

14.3) *капитальный ремонт линейных объектов* - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

14.4) *снос объекта капитального строительства* - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

15) *инженерные изыскания* - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

16) *застройщик* - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

17) *саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее также - саморегулируемая организация)* - некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации или строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договорам о выполнении инженерных изысканий, о

подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, либо со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

18) *объекты федерального значения* - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

19) *объекты регионального значения* - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

20) *объекты местного значения* - объекты капитального строительства,

иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

21) *парковка (парковочное место)* - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

22) *технический заказчик* - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной

деятельности. Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

23) *программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа* - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных генеральных планов таких поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых

услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов;

24) *система коммунальной инфраструктуры* - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

25) *транспортно-пересадочный узел* - комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой;

26) *нормативы градостроительного проектирования* - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, , населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

27) *программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа* - документы, устанавливающие перечни

мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования;

28) *программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа* - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования;

29) *машино-место* - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

30) *сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (далее - сметная стоимость строительства)* - расчетная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежащая определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства

31) *сметные нормы* - совокупность количественных показателей материалов, изделий, конструкций и оборудования, затрат труда работников в строительстве, времени эксплуатации машин и механизмов (далее - строительные ресурсы), установленных на принятую единицу измерения, и иных затрат, применяемых при определении сметной стоимости строительства;

32) *сметные цены строительных ресурсов* - сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная информация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве;

33) *сметные нормативы* - сметные нормы и методики, необходимые для определения сметной стоимости строительства, стоимости работ по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации, а также методики разработки и применения сметных норм;

33.1) *укрупненный норматив цены строительства* - показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства;

34) *деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории* - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения 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, а также по архитектурно-строительному

проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

35) *элемент планировочной структуры* - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

36) *благоустройство территории* - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

37) *прилегающая территория* - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

38) *элементы благоустройства* - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели,

применяемые как составные части благоустройства территории;

39) *объект индивидуального жилищного строительства* - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Лекция 2

ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации .

1. К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Российской Федерации;

2) утверждение документации по планировке территории;

3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности;

3.1) ведение государственного реестра саморегулируемых организаций;

3.2) осуществление государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций;

3.3) обращение в арбитражный суд с требованием об исключении сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра

саморегулируемых

3.4) установление перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3.5) ведение федеральной государственной информационной системы территориального планирования;

3.6) установление правил формирования и ведения классификатора строительной информации;

3.7) формирование и ведение классификатора строительной информации;

3.8) установление правил формирования и ведения информационной модели, состава сведений, документов и материалов, подлежащих включению в информационную модель;

3.9) перечень случаев, при которых формирование и ведение информационной модели являются обязательными;

4) установление порядка ведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации, требований к порядку включения сведений, документов, материалов в форме электронных документов, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, и (или) информационных моделей в такую информационную систему, а также порядка ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации;

4.1) установление требований к программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры

поселений, городских округов, программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов;

5) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;

6) осуществление федерального государственного строительного надзора

6.1) осуществление [контроля](#) за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

6.2) согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов, проектов правил землепользования и застройки;

6.3) установление порядка осуществления мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов;

6.4) утверждение исчерпывающих перечней процедур, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и осуществляемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, а также порядка ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях. В данные перечни с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований по представлению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) могут быть включены процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

6.5) утверждение сметных нормативов;

6.6) утверждение методик определения сметных цен строительных ресурсов;

6.7) установление порядка мониторинга цен строительных ресурсов, включая виды информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, порядок ее предоставления, а также порядок определения лиц, обязанных предоставлять указанную информацию;

6.8) установление порядка ведения федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве;

6.9) формирование и ведение федерального реестра сметных нормативов;

6.10) ведение федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве;

6.11) установление порядка формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов;

6.12) формирование и ведение классификатора строительных ресурсов;

6.13) установление порядка формирования и ведения классификатора

строительных ресурсов;

6.14) утверждение укрупненных нормативов цены строительства;

6.15) утверждение методик разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства;

6.16) установление порядка утверждения укрупненных нормативов цены строительства;

6.17) утверждение порядка определения сметной стоимости строительства в отношении объектов капитального строительства, расположенных за пределами территории Российской Федерации и финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов;

6.18) утверждение классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства);

6.19) установление порядка формирования и ведения реестра документов, содержащих требования, подлежащие применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, а также документов по стандартизации, содержащих требования, подлежащие применению при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства (далее - реестр документов в

области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса);

6.20) формирование и ведение реестра документов в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса;

7) осуществление иных полномочий, отнесенных федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.

2. Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

2.1. Правительством Российской Федерации могут быть утверждены единые стандарты предоставления государственных и (или) муниципальных услуг, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

2. Передача осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности

1. Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий :

1.1. Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление полномочий в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, вправе принимать нормативные правовые акты по вопросам, относящимся к сфере переданных полномочий, а также издавать методические указания и инструктивные материалы по их осуществлению органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, обязательные для исполнения.

3. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства:

1) согласовывает структуру органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

2) осуществляет контроль за исполнением нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросам переданных полномочий, с правом направления обязательных для исполнения предписаний об отмене указанных нормативных правовых актов или о внесении в них изменений;

3) осуществляет контроль за полнотой и качеством осуществления

органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий с правом направления предписаний об устранении выявленных нарушений, а также о привлечении к ответственности должностных лиц, исполняющих обязанности по осуществлению переданных полномочий;

4) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных в соответствии с настоящей статьей полномочий готовит и вносит в Правительство Российской Федерации для принятия решения предложения о временном изъятии соответствующих полномочий у органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

5) устанавливает содержание и формы представления отчетности об осуществлении переданных полномочий, в случае необходимости устанавливает целевые прогнозные показатели.

4. Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации):

1) самостоятельно назначает на должность и освобождает от должности руководителей органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющих переданные полномочия;

2) утверждает по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, структуру органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и в области контроля за

соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

3) самостоятельно организует деятельность по осуществлению переданных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и нормативными правовыми актами;

4) обеспечивает своевременное представление в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, отчетности по установленной форме об осуществлении переданных полномочий, о достижении целевых прогнозных показателей в случае их установления, экземпляров нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросам переданных полномочий.

5. Осуществление указанных полномочий Российской Федерации передается органам государственной власти субъектов Российской Федерации без предоставления субвенций из федерального бюджета. Финансирование полномочия по осуществлению организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий осуществляется за счет средств застройщика или технического заказчика, направивших проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу.

6. Полномочия, переданные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, могут быть временно изъяты Правительством Российской Федерации по представлению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому

регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения органами государственной власти субъектов Российской Федерации соответствующих полномочий.

7. В течение месяца со дня поступления сведений о неисполнении или ненадлежащем исполнении органами государственной власти субъекта Российской Федерации переданных полномочий, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, проводит проверку достоверности указанных сведений и по результатам проверки выдает заключение о надлежащем исполнении органами государственной власти субъекта Российской Федерации переданных полномочий либо готовит и вносит в Правительство Российской Федерации предложения для принятия решения о временном изъятии соответствующих полномочий у органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

8. Полномочия, временно изъятые, осуществляются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением.

3. Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации .

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской

Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документов территориального планирования субъекта Российской Федерации;

2) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных законодательством;

3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;

4) осуществление регионального государственного строительного надзора;

5) согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов, проектов правил землепользования и застройки в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

(п. 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

6) осуществление мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов;

7) создание и эксплуатация государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в том числе ведение таких информационных систем в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов.

4. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных законодателем;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

9) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;

10) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

11) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных районов;

3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, расположенных на соответствующих территориях;

6) ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях муниципальных районов, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

7) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями;

3. К полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;

3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов;

4) утверждение документации по планировке территории;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;

6) ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях городских округов, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

7) принятие решений о развитии застроенных территорий;

8) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

9) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городских округов;

10) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;

11) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

12) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями;

5. Контроль за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности

1. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, органами государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляется государственный контроль за соблюдением соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, в том числе контроль за:

1) соответствием нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов законодательству о градостроительной деятельности;

2) соблюдением установленных федеральными законами сроков приведения нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в соответствие с требованиями законодательства;

3) соблюдением процедур, установленных законодательством о градостроительной деятельности для подготовки и утверждения документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков.

2. Должностные лица органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, имеют право:

1) проводить проверки деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций;

2) требовать от руководителей и других должностных лиц органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления предоставления необходимых документов, материалов и сведений, выделения специалистов для выяснения возникших вопросов;

3) получать от руководителей и других должностных лиц органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления объяснения по факту нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

3. Должностные лица органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, в случае выявления фактов нарушения органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности обязаны:

1) направлять в соответствующие органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления обязательные предписания об устранении выявленных нарушений законодательства о градостроительной деятельности и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

2) направлять в органы прокуратуры информацию о фактах нарушения законов для принятия мер прокурором;

3) принимать меры, необходимые для привлечения руководителей и других должностных лиц органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации об

административных правонарушениях.

4. Должностные лица органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления обязаны:

1) предоставлять по запросу органа, осуществляющего контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, необходимые для осуществления контроля документы и материалы;

2) направлять в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, копии документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке;

3) оказывать содействие должностным лицам органа, осуществляющего контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, в их работе.

6. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации

Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области градостроительной деятельности, , могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Лекция 3

Территориальное планирование как основа регулирования городской застройки

1. Предпосылки создания системы территориального планирования

Проблемы правового регулирования городской застройки в настоящее время приобретают чрезвычайную актуальность. Создание объектов капитального строительства является одной из основных форм инвестиционной деятельности. Вместе с тем их создание - не самоцель: объекты капитального строительства направлены на удовлетворение определенных потребностей общества в увеличении производственных мощностей промышленных предприятий, удовлетворении потребностей населения в жилье, транспорте, социальном обслуживании и коммунальных услугах.

Современный город - достаточно сложный организм, который включает не только здания и сооружения, но и сложные системы транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. В отношениях, складывающихся в связи с застройкой городских территорий, участвуют многие субъекты: кроме застройщиков в данных отношениях участвуют государство, муниципальные образования, правообладатели существующих на определенной территории объектов, население соответствующих территорий. Создание нового объекта капитального строительства, как правило, затрагивает интересы всех субъектов данных отношений. Это свидетельствует о необходимости существования четких правил застройки территории города, которые должны обеспечивать защиту интересов всех участников складывающихся в ходе застройки отношений.

Государственная политика в настоящее время направлена на создание системы нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере застройки. Основным нормативный акт в данной сфере - Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ (далее - Кодекс).

Градостроительный кодекс РФ закрепляет принципы законодательства о градостроительной деятельности (ст. 2), в числе которых указывает на обеспечение устойчивого развития территорий. Устойчивое развитие территорий определяется в ст. 1 Кодекса как обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (п. 3 ст. 1 Кодекса).

Устойчивость как одно из необходимых свойств развития территорий подразумевает под собой стабильность, предсказуемость и определенность. К сожалению, к настоящему времени большинство городских поселений России

столкнулись с проблемами, вызванными хаотичным (неустойчивым) развитием городских территорий. Так, нередко ситуации, когда в результате строительства объектов не учитываются потребности соответствующей территории в энергоресурсах, и ввод в эксплуатацию крупного объекта приводит к нехватке мощностей для строительства и эксплуатации других зданий и сооружений. Нередко в ходе строительства не уделяется должного внимания обеспеченности соответствующей территории объектами социальной инфраструктуры, и население нового микрорайона вынуждено пользоваться услугами больниц, школ, детских садов, находящихся на значительном расстоянии от места жительства. Возникают также ситуации, когда строительство объекта, на первый взгляд удачно вписывающегося в существующую застройку (с точки зрения архитектурного облика, обеспеченности коммуникациями, транспортной и социальной инфраструктурой, местоположения и пр.), существенно затрудняет дальнейшее развитие территории (в связи с этим в городах появился термин "точечная застройка", который определенно имеет негативный оттенок). Непредсказуемость развития территории влечет ошибки в оценке существующих объектов недвижимости. Каждый объект недвижимости уникален, и на его оценку влияет целый комплекс факторов, одним из которых является местоположение объекта. Так, гражданин может купить квартиру, руководствуясь тем, что в непосредственной близости от дома находится участок зеленых насаждений, где можно отдохнуть, погулять с детьми. Однако никто не может гарантировать этому гражданину, что через год-другой на данном участке не будет построен многоэтажный жилой дом, и приобретенная им квартира перестанет обладать тем признаком на основе которого он принимал решение о ее покупке.

Другой комплекс проблем, вызванных неопределенностью в отношениях по застройке территорий городских поселений, связан с порядком принятия решений по вопросам градостроительной деятельности, и в первую очередь -

по вопросам предоставления земельных участков под строительство. В ситуации, когда принятие решения о строительстве определенного объекта на земельном участке в составе городской территории зависит не только и не столько от объективных предпосылок к необходимости создания такого объекта, сколько от усмотрения конкретного чиновника, дающего разрешение на строительство, создается благоприятная почва для развития коррупции. В итоге можно наблюдать, как процесс городской застройки развивается вопреки потребностям населения территорий.

Изложенное позволяет судить о необходимости существования понятных и определенных правил, в соответствии с которыми должна развиваться городская территория; правил, которые будут иметь силу юридической нормы и не соответствие которым будет означать незаконность строительства объекта; правил, которые будут обеспечивать права населения соответствующей территории на благоприятные условия жизнедеятельности, позволять всем заинтересованным лицам оценивать перспективу развития территории.

2. Общие положения о территориальном планировании

Градостроительный кодекс РФ в качестве условий устойчивого развития территорий называет территориальное планирование и градостроительное зонирование. Под территориальным планированием понимается планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (п. 2 ст. 1 Кодекса). Градостроительное зонирование, в свою очередь, представляет собой зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6 ст. 1 Кодекса).

Градостроительный кодекс РФ предполагает создание трехуровневой системы территориального планирования. Так, в соответствии с ч. 2 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ документы территориального планирования подразделяются на:

- документы территориального планирования Российской Федерации;
- документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- документы территориального планирования муниципальных образований.

Территориальное планирование, как следует из ч. 1 ст. 9 Кодекса, направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

К документам территориального планирования относятся:

- схемы территориального планирования Российской Федерации;
- схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- схемы территориального планирования муниципальных районов;
- генеральные планы поселений;
- генеральные планы городских округов.

В документах территориального планирования отображаются границы субъектов Российской Федерации, закрытых административно-территориальных образований; особых экономических зон; муниципальных образований; существующие и планируемые границы земель лесного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий, границы земель обороны и безопасности; границы территорий объектов культурного

наследия; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы территорий, подверженных риску воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий; границы земель сельскохозяйственного назначения и границы сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения; существующие объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения; границы размещения планируемых объектов капитального строительства.

В качестве общей посылки Кодекс предполагает самостоятельную разработку документов территориального планирования органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Вместе с тем ст. 27 Кодекса допускает совместную подготовку проектов документов территориального планирования. С инициативой о совместной подготовке документов территориального планирования могут выступить федеральные органы исполнительной власти, высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления.

Градостроительный кодекс РФ предусматривает максимальную открытость процесса подготовки и утверждения документов территориального планирования. Так, проекты документов территориального планирования подлежат обязательному опубликованию и могут размещаться в сети Интернет на официальных сайтах соответствующих государственных или муниципальных органов. В таком же порядке подлежат опубликованию уже утвержденные документы территориального планирования. При этом правообладатели земельных участков и существующих объектов капитального строительства вправе в судебном порядке оспорить положения документов территориального планирования (независимо от того, принят этот документ на федеральном, региональном или местном уровне).

3. Генеральный план города как основной документ территориального планирования в сфере городской застройки

Наиболее важную роль в регулировании застройки городских поселений играет генеральный план города. На картах (схемах), содержащихся в генеральном плане города, должны отображаться (ч. 6 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ):

- границы города;
- границы земель сельскохозяйственного назначения; границы земель для обеспечения космической деятельности; границы земель обороны и безопасности; границы земель иного специального назначения; границы земель лесного фонда; границы земель водного фонда; границы земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения;
- существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
- границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Значительная часть указанной информации должна воспроизводиться в генеральном плане города на основе сведений, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В связи с этим можно предположить, что принятие генерального плана города в том виде, который соответствует положениям Градостроительного кодекса РФ, может производиться только после утверждения соответствующих документов территориального планирования федерального и регионального уровней.

В основу системы территориального планирования положен принцип функционального деления территории. Функциональные зоны по определению, содержащемуся в Кодексе, представляют собой зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Кроме понятия "функциональные зоны" градостроительное и земельное законодательство оперирует понятием "территориальные зоны", к которым относятся зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. При этом в ст. 35 Кодекса дается характеристика видов и состава территориальных зон. Аналогичные положения закреплены в ст. 85 ЗК РФ. Что же касается функциональных зон, то ни их виды, ни состав в Градостроительном кодексе не определены. Если учесть, что документы территориального планирования составляют основу для подготовки правил землепользования и застройки, и Кодекс в п. 2 ч. 1 ст. 34 прямо предписывает при определении территориальных зон учитывать функциональные зоны и параметры их планируемого развития, отсутствие норм, определяющих состав и виды функциональных зон, можно считать пробелом в законодательстве, требующим скорейшего восполнения.

Согласно ч. 3 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ генеральный план города должен включать в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

- объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах города;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах города;
- иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления города.

Градостроительный кодекс РФ предусматривает достаточно сложную процедуру создания и реализации генерального плана города, которую можно разделить на следующие этапы:

1. Подготовка проекта генерального плана города и его обоснование;
2. Согласование проекта генерального плана;
3. Опубликование проекта генерального плана, общественные слушания по проекту;
4. Утверждение проекта генерального плана города;
5. Реализация генерального плана города.

4. Подготовка проекта генерального плана и его обоснование

Решение о подготовке проекта генерального плана города принимается главой местного самоуправления. Подготовка проекта генерального плана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов с учетом комплексных программ развития города, положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования федерального и регионального уровней, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования.

Таким образом, необходимым условием разработки проекта генерального плана города является наличие нормативов градостроительного проектирования.

Кодекс предусматривает, что нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Нормативы градостроительного проектирования подразделяются на региональные и местные.

Региональные нормативы градостроительного проектирования разрабатываются с учетом особенностей поселений, городских округов в границах субъекта Российской Федерации. Состав, порядок подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются региональным законодательством.

Местные нормативы градостроительного проектирования разрабатываются с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований, межселенных территорий. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Градостроительный кодекс РФ в ч. 6 ст. 24 устанавливает правило, в соответствии с которым местные нормативы градостроительного проектирования не могут противоречить региональным нормативам.

Подготовка проекта генерального плана города подразумевает обязательное обоснование данного проекта. Обоснование проекта генерального плана включает в себя комплекс следующих мероприятий:

- анализ состояния городской территории, проблем и направлений ее комплексного развития;
- обоснование вариантов решения задач территориального планирования;
- разработка перечня мероприятий по территориальному планированию, этапов их реализации;
- определение перечня основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Результаты мероприятий по обоснованию проекта генерального плана оформляются в виде материалов, которые делятся на две группы:

1. Информация о состоянии городской территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования.

Указанная информация оформляется в виде следующих карт (схем):

- карты (схемы) использования территории города с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории;
- карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе схем территориального планирования федерального и регионального уровней, в том числе:
- карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия;
- карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий;
- карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения в случае размещения таких объектов.

- карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;
- иные карты (схемы).

2. Предложения по территориальному планированию.

Данные предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проектов генеральных планов и включают в себя:

- карты (схемы) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
- карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
- карты (схемы) планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;
- карты (схемы) существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
- иные карты (схемы).

5. Согласование проекта генерального плана

При наличии предусмотренных ст. 25 Градостроительного кодекса РФ обстоятельств проект генерального плана города до его утверждения подлежит обязательному согласованию. Такое согласование требуется, если проект генерального плана города предполагает изменение существующих или в соответствии со схемами территориального планирования РФ планируемых границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности

Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках. Порядок такого согласования должен быть определен Правительством РФ.

В случае если предложения, содержащиеся в проекте генерального плана города, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемой территориального планирования субъекта РФ планируемых границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения, проект генерального плана города подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта РФ.

Проект генерального плана города подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с городом, подготовившим проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

В случае если город находится в границах муниципального района, проект генерального плана подлежит согласованию с органами местного самоуправления данного муниципального района в части учета содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района положений о территориальном планировании. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории такого муниципального района.

Часть 5 ст. 25 Градостроительного кодекса РФ устанавливает, что при согласовании проекта генерального плана города могут рассматриваться только вопросы, прямо указанные в ч. 1 - 4 ст. 25 Кодекса. Иные вопросы в ходе такого согласования рассматриваться не могут. Данная норма создает условия для реализации каждым органом государственной власти и местного самоуправления своих полномочий в сфере территориального планирования.

Органы государственной власти и местного самоуправления, которым направляется для согласования проект генерального плана, представляют в орган, разработавший проект, свои заключения. В случае если проект генерального плана не согласовывается, глава местного самоуправления принимает решение о создании согласительной комиссии, максимальный срок работы которой не может превышать трех месяцев. Результаты работы согласительной комиссии в виде документа о согласовании проекта генерального плана и подготовленного для утверждения проекта генерального плана с внесенными в него изменениями, а также материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам направляются главе местного самоуправления, который вправе принять решение о направлении проекта генерального плана на утверждение в представительный орган местного самоуправления либо об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

6. Опубликование проекта генерального плана и публичные слушания по проекту

Проект генерального плана города публикуется в порядке, установленном для опубликования нормативных актов органов местного самоуправления и иной официальной информации, а также может размещаться на официальном сайте муниципального образования.

Кроме согласования в порядке ст. 25 Градостроительного кодекса проект генерального плана подлежит обязательному обсуждению на публичных слушаниях. Кодекс не устанавливает, в какой последовательности должны проводиться согласование и публичные слушания, однако разумным было бы предположить, что на публичные слушания должен выноситься проект генерального плана, уже согласованный с уполномоченными федеральными и региональными органами государственной власти, а также органами местного самоуправления. Это объясняется тем, что согласование проекта генерального плана, как было указано выше, производится исключительно по указанным в Кодексе вопросам, отнесенным к компетенции соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, тогда как на публичные слушания выноситься проект генерального плана в целом.

Публичные слушания по проекту генерального плана города проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом города и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления.

Население города должно иметь реальную возможность принять участие в публичных слушаниях по проекту генерального плана. В этих целях Кодекс устанавливает, что при проведении публичных слушаний территория города может быть разделена на части исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения. Информация о содержании проекта генерального плана доводится до населения путем организации выставок, экспозиций демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступлений представителей органов местного самоуправления и разработчиков генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Результаты публичных слушаний оформляются в виде заключения, которое подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет.

Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний вместе с проектом генерального плана города направляются главе местного самоуправления, который принимает решение о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования либо об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку. В случае если проект генерального плана направляется для утверждения в представительный орган муниципального образования, обязательным приложением к данному проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Таким образом, Градостроительный кодекс РФ предоставляет населению городских территорий гарантированную возможность выражения своего мнения относительно вопросов градостроительного планирования и

обязывает уполномоченные органы учитывать мнение населения территорий в процессе разработки и утверждения документации о территориальном планировании. Вместе с тем Кодекс не устанавливает критериев, по которым оценивается общественное мнение. Теоретически даже при единогласном возмражении населения территории города против предлагаемого проекта генерального плана этот проект может быть представлен на утверждение и впоследствии утвержден представительным органом местного самоуправления. То есть Кодекс, устанавливая порядок проведения согласительных процедур в случае несогласования проекта генерального плана с уполномоченными федеральными и региональными органами государственной власти, а также органами местного самоуправления, оставляет без внимания (не предполагает даже возможности) проведение согласительных процедур в случае возмражения населения городской территории против предлагаемого проекта. Возможно, законодатель оставил решение этого вопроса на усмотрение органов местного самоуправления, нормативными актами которых определяется порядок проведения публичных слушаний, однако в этом случае логичнее было бы обязать соответствующие органы местного самоуправления разработать порядок проведения согласительных процедур и установить требования к такому порядку. Одной из гарантий защиты прав населения на благоприятные условия жизнедеятельности является предусмотренная ст. 29 Градостроительного кодекса возможность инициировать проведение государственной экспертизы генерального плана (какой-либо его части). Однако в п. 6 ст. 29 Кодекса установлено, что получение отрицательного заключения государственной экспертизы не является препятствием для утверждения генерального плана.

В случае если проект генерального плана направляется на доработку, в него вносятся изменения, и на утверждение представительного органа муниципального образования направляется измененный проект генерального плана. К сожалению, Градостроительный кодекс РФ оставляет без внимания

вопрос о необходимости повторного проведения публичных слушаний по проекту после внесения изменений в этот проект. Проведение публичных слушаний предусмотрено Кодексом для случаев внесения изменений в уже утвержденный генеральный план города (ч. 17 ст. 24 Кодекса), но не для случаев изменения проекта генерального плана. Представляется, что направление измененного проекта генерального плана города на утверждение без проведения повторных публичных слушаний не позволяет учесть мнение общественности в ходе его утверждения, что является нарушением гарантированного Кодексом права населения выражать свое мнение по вопросам территориального планирования.

7. Утверждение проекта генерального плана

Утверждение генерального плана города производится представительным органом муниципального образования с учетом результатов согласования проекта генерального плана и публичных слушаний по данному проекту. Градостроительный кодекс РФ не регулирует процедуру утверждения проекта генерального плана. Представляется, что порядок утверждения проекта генерального плана должен определяться уставом города и совпадать с порядком принятия нормативных актов местного самоуправления. Не указывает Кодекс и последствия не утверждения проекта генерального плана. Логично предположить, что в случае не утверждения проекта представительный орган муниципального образования должен возвратить проект генерального плана главе местного самоуправления для направления на доработку с указанием причин, по которым проект не был утвержден. Полезным было бы создание в данном случае согласительной комиссии, в задачи которой входило бы решение спорных вопросов по проекту генерального плана. В любом случае подобные нормы должны быть включены в Градостроительный кодекс РФ.

8. Реализация генерального плана

Завершающий этап процесса территориального планирования в городе - реализация генерального плана. Порядок реализации генерального плана определяется планом реализации генерального плана, который утверждается главой местного самоуправления в течение трех месяцев со дня утверждения генерального плана.

Часть 2 ст. 26 Градостроительного кодекса РФ определяет общие требования, предъявляемые к содержанию плана реализации генерального плана. В нем в соответствии с указанной нормой должны содержаться:

- решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в существующие правила землепользования и застройки (которые в соответствии с Кодексом относятся к документам градостроительного зонирования);
- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
- сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;
- финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

Таким образом, генеральный план города, являясь документом территориального планирования, должен составить основу для разработки правил землепользования и застройки, которые представляют собой документы градостроительного зонирования территорий. В совокупности генеральный план города и правила землепользования и застройки создают условия для реализации закрепленного в Градостроительном кодексе РФ принципа устойчивого развития городской территории.

Как видно из изложенного, даже самый общий анализ положений градостроительного законодательства о территориальном планировании позволяет выявить ряд существенных проблем, требующих скорейшего разрешения.

Создание системы территориального планирования должно производиться комплексно на федеральном, региональном и местном уровнях. Поскольку документы территориального планирования каждого последующего уровня должны воспроизводить информацию, содержащуюся в документах территориального планирования предыдущего уровня, их подготовка должна вестись либо совместно, либо последовательно.

Основным документом территориального планирования, определяющим развитие городской территории, является генеральный план города. В основу территориального планирования положен принцип деления городской территории на функциональные зоны, с учетом которых формируются территориальные зоны, отображаемые в правилах землепользования и застройки. Во избежание возникновения противоречий между документами территориального планирования и предусмотренной законодательством классификацией и составом территориальных зон необходимо на нормативном уровне закрепить виды и состав функциональных зон, отображаемых в генеральных планах.

Обязательным условием разработки генерального плана города по смыслу градостроительного законодательства является наличие разработанных и утвержденных в установленном порядке региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Следовательно, разработку проекта генерального плана города должно предварять утверждение данных нормативов.

Безусловно, с положительной стороны следует отметить закрепление в Кодексе прав населения городских территорий на выражение своего мнения по вопросам территориального планирования. Однако без определения критериев учета такого мнения и механизмов преодоления возникших разногласий участие общественности в процессе территориального планирования останется простой формальностью.

Вместе с тем несмотря на наличие указанных проблем, следует признать идею территориального планирования разумной и перспективной. Остается надеяться, что территориальное планирование составит основу устойчивого развития городской территории, позволит обеспечить стабильность, определенность и предсказуемость развития территории города, защиту публичных и частных интересов в ходе создания новых и эксплуатации существующих объектов капитального строительства.

Лекция 4 Основы градостроительного зонирования

1. Цели и краткая история возникновения градостроительного зонирования

Процедура градостроительного зонирования — это разделение земельных наделов местными органами в целях разграничения способов пользования зон и составления законного регламента. Изначально возведение строительных объектов в местах проживания массы людей регулировалось здравым смыслом застройщиков и опиралось, как правило, на теорию «причиненных неудобств». Согласно ей, запрещалось использование земельных участков,

способное причинить вред общественной безопасности или здоровью. Но вскоре стало понятно, что неконтролируемое строительство жилых домов ведет к росту трущоб и скученности населения со всеми вытекающими последствиями.

В Европе первые декреты о запрете неподобающего использования территории некоторых районов французских городов появились уже в начале XIX в., а к началу XX века распределение городских территорий по видам пользования стало совершенно обычным делом в большинстве европейских стран. В США же толчком к принятию правил зонирования стало возведение в 1915 г. в Нью-Йорке 40-этажного небоскреба, закрывавшего солнечный свет прилегающим районам. Городские власти вынуждены были принять законы, регламентирующие возведение зданий подобного типа. Следствием этих норм права стало создание общих правил зонирования, которые легли в основу градостроительного законодательства США.

Приведенная ниже таблица показывает основные принципы городского зонирования, принятые в Европе и Соединенных Штатах Америки.

Европа	США
Зонирование как комплекс документов, разработанных для какой-то одной части городской земли или административного района	Разделение производится для всего участка сразу и по каждому из возможных аспектов (виды разрешённой эксплуатации сооружений, максимальные размеры земельных выделов, параметры допустимой перестройки объектов)
Крайне подробное описание предельных норм строительного	Зонирование как проекты подразделения незанятых территорий

Европа

США

изменения недвижимости и видов разрешённой эксплуатации объектов

на земельные наделы с целью последующей застройки, при этом разрешено внесение поправок в регламент

Рекомендательный характер генеральных планов, лежащих затем в основу разработки локальных нормативных актов о зонировании

Два этапа городского планирования: первыми создаются генеральные планы, носящие необязательный характер, а местные органы исполнительной власти на их основе разрабатывают планы землепользования или застройки

Мы видим, что этапы и принципы градостроительного зонирования совпадают в обеих системах. Забегая вперед, скажем, что российская система во многом основана на тех же постулатах. Теперь давайте совершим краткий экскурс в отечественную историю, чтобы узнать, как создавалось и развивалось городское зонирование в нашей стране.

Первые российские указы, посвященные архитектурной и строительной регламентации, датируются началом XVIII в. В первую очередь, в них устанавливались такие параметры строительства, как ширина улиц, размеры

кварталов, расстояние между постройками, предельный максимум верхних этажей. Устанавливался в них и порядок застройки территорий, включая даже строительные материалы, разрешенные к использованию.

Первые упоминания о зонировании появляются уже в генеральном плане новой российской столицы — Санкт-Петербурга. Так был дан старт процессу государственного регулирования городской застройки.

Вторым витком развития зонирования в России становится техническая революция второй половины XIX в. Стремительное развитие железных дорог, рост числа производственных предприятий, увеличение численности городского населения почти в половину — вот те новые факторы, которые меняют облик российских городов. Новые районы растут вокруг железнодорожных магистралей и предприятий промышленности. Быстрый рост городов ведет к тому, что частная стихийная жилая застройка зачастую со всех сторон охватывает производственные объекты. В этих условиях становится необходим принципиально иной подход к планированию городской структуры и презентации новых государственных регулирующих норм.

Наряду с производственным строительством, меняется и гражданское. Оно превращается в комплексную застройку в современном ее понимании — не только объекты промышленности и жилые поселки, но и больницы с предприятиями обслуживания. Главным принципом проектирования становится зонирование, а основным документом — генплан нового типа, включающий в себя разделение городских территорий на зоны и обозначение транспортных коммуникаций.

В это же время меняется и основной заказчик городской застройки. Если ранее планы строительства определялись государственными нуждами, то со второй половины XIX в. на арену выходят частный капитал (в первую очередь,

промышленные предприятия) и муниципальные органы городского самоуправления.

Нельзя не заметить схожесть описываемой ситуации с той, которая сложилась в современной России в последнем периоде XX века после распада СССР и смены социалистического уклада жизни на капиталистический. Возвращение частного капитала и бурный рост населения городов требуют новых схем городской застройки и, соответственно, новых правил. Теперь поговорим о том, каковы же они в современной России.

2. Нормативная база

Основным документом, регулирующим градостроительную деятельность в России, стал Градостроительный кодекс РФ, вступивший в силу 30.12.2004 г. Четвертая глава Градкодекса целиком посвящена предмету нашего рассмотрения. Согласно Кодексу о градостроении, результатом и главным документом разделения на зоны стали Правила пользования земельными участками и разрешённых видов сооружений. Нормы этого акта гласят, что главная цель разработки Правил — это создание для территорий образований муниципального уровня условий для системного развития, но с неперменным сохранением природы, а также исторических и культурных памятников, для планирования территорий, привлечения инвесторов и, наконец, обеспечения прав владельцев земельных наделов и строений, возведенных на них. Сами Правила изложены в трёх частях, а именно:

1. Порядок использования их норм и внесения необходимых изменений.
2. Карты градостроительства.
3. Градостроительный регламент.

Карта является важнейшим источником как текстовых, так и графических сведений о территориях, их границах и областях с особыми разрешёнными способами пользования. Она обязана быть актуальной, отражать все, имеющиеся у органов власти на местах, сведения. Перечень того, что обязательно указывается в карте, таков:

- населённые пункты;
- округа поселений;
- объекты наследия, как исторического, так и культурного;
- поселения федерального и местного значения, имеющие особый статус;
- районы с определёнными условиями использования территорий.

Главное обязательное условие — один участок должен относиться к единственному территориальному участку. Нельзя формировать надел из земель, имеющих различный вид разрешённого использования. Когда в муниципальном образовании имеются участки, возделывание и застройка которых еще не начаты, а только планируются, их отражение в документации и на карт-схеме обязательны.

Вторая, не менее важная, часть Правил — регламент градостроительства. В ее состав входит список разрешённых видов использования территории, определяющий параметры законного строительства и максимально возможные размеры земельных участков. Сюда же включаются списки зон с ограниченным использованием, то есть с особыми условиями, если этого требует свод норм права РФ. Причиной попадания под требования законодательства может стать санитарное, экологическое или культурное значение. Особым случаем являются объекты, требующие отдельной государственной охраны (принадлежащие МО или ФСИН). Муниципальные органы не вправе устанавливать такие зоны. Местным органом власти они только отражаются в Правилах, а определяют их соответствующие органы посредством издания нормативных актов.

3. Принципы зонирования

Рассмотрим подробнее список зон в зависимости от разрешённого использования, установленных в ГрК России.

1. Жилые зоны. Уже из названия понятно, что это земли, отведенные для застройки жильем. Они, в свою очередь, подразделяются по критерию этажности: от индивидуальных домов до многоэтажных. Разрешается также возведение объектов, без которых невозможно комфортное проживание граждан (школы, поликлиники, стоянки, культовые сооружения и так далее). Главное требование к ним — отсутствие вредного влияния на окружающую среду.
2. Общественно-деловые зоны. Допускается тот же перечень сооружений, что и в предыдущем пункте, с добавлением административных объектов: банков, гостиниц, бизнес-центров и торгово-развлекательных комплексов. Возведение жилья здесь также разрешается.
3. Зоны для нужд производства, инженерной и транспортной структуры. Заводы, фабрики, порты, объекты железнодорожного и автотранспортного сообщения, аэродромы.
4. Зоны для ведения сельского хозяйства. Сады, выгулы скота, земли для растениеводства и пр. Сюда же можно отнести и наделы, отведенные для дачного и подсобного хозяйства.
5. Участки, предназначенные для отдыха граждан. Берега водоёмов, скверы, городские парковые зоны, словом, всё то, что используется для релаксации или занятий спортом населением.
6. Особые территории, охраняемые государством. Как уже отмечалось выше, это зоны, имеющие культурное, историческое, природное или какое-либо еще важное значение.
7. Участки для специальных объектов. Эстетического удовольствия не доставляют, но от этого менее необходимыми не становятся. Места

- захоронений, полигоны ТБО, скотомогильники и прочие сооружения, которые, по понятным причинам, не могут размещаться в других зонах.
8. Зоны с размещёнными объектами Министерства обороны и подобных специальных государственных служб.

Заканчивая обзор Правил, следует упомянуть, что первый их пункт, а именно Порядок применения и внесения в них изменений в эту статью не вошёл, поскольку все стадии процесса детально описаны в ГрК России.

4. Судебная практика

В завершение приведём несколько примеров судебных решений для иллюстрации механизма работы зонирования и трудностей, которые могут возникнуть в процессе его функционирования.

В 2017 году в областной суд г. Самары подала судебный иск группа жителей города во главе с представителем городского министерства строительства и ЖКХ. Они требовали признать незаконным решение городского законодательного органа об утверждении правил землепользования и застройки. Аргументировали они это тем, что их земельные участки, относившиеся к зоне малоэтажной жилой застройки, после выхода новых правил были отнесены к земле, выделенной уже для многоэтажного строительства. Также министерство подчеркивало, что новые правила разработаны с нарушением нескольких статей ГрК России. Так, в частности, ни решение о разработке Правил, ни информация о публичных слушаниях муниципалитетом не публиковались и на правительственном сайте не размещалась, что является грубым нарушением кодекса.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что принятыми гордумой правилами землепользования нарушены права заявителей. Решение городской

думы о принятии Правил областной суд признал недействительным, как противоречащее Федеральному законодательству.

Еще один пример, на этот раз из Саратова. В 2018г. житель Волжского района города обратился в районную администрацию с просьбой о получении участка земли на окраине под огород. Администрация района отказала саратовцу в его просьбе. По мнению муниципальных органов, деревья, растущие на участке, в процессе получения урожая неминуемо были бы спилены, что могло неблагоприятно отразиться на состоянии городского лесопаркового хозяйства. Саратовец обратился в суд. Нужно сказать, что дело не вызвало у судей никаких затруднений. Согласно саратовским правилам землепользования и застройки, оспариваемый участок относился к зоне сельскохозяйственного использования, а значит, вполне мог быть передан жителю под огород.

Хотя некоторые эксперты считают функционал градостроительного зонирования не доработанным до конца и требующим отдельных улучшений, уже сейчас можно констатировать, что оно является удобным и полезным инструментом снятия многих разногласий, возникающих в вопросах землепользования и застройки.

5. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

I. Порядок применения Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону и внесения в них изменений

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, который утверждается решением Ростовской-на-Дону городской Думы, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Правила распространяют свое действие на территорию муниципального образования "Городской округ "Город Ростов-на-Дону" (далее - город Ростов-на-Дону) и разработаны в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](#), [Земельным кодексом Российской Федерации](#) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области, [Уставом города Ростова-на-Дону](#), в соответствии с положениями Генерального плана города Ростова-на-Дону, а также с учетом положений иных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Ростова-на-Дону, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

3. Правила разработаны в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории города Ростов-на-Дону, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий города Ростова-на-Дону;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Правила обязательны к исполнению всеми субъектами градостроительных отношений на территории города Ростова-на-Дону.

5. Правила в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](#), [Земельным кодексом Российской Федерации](#) устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории города Ростова-на-Дону, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории города Ростова-на-Дону на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

1. В Правилах используются понятия, значения которых установлены в [Градостроительном кодексе Российской Федерации](#), [Земельном кодексе Российской Федерации](#), федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

2. Кроме того, в Правилах используются следующие понятия:

1) архитектурная среда - совокупность облика и пространства зданий и сооружений, предназначенных для определенных функций и наделенных необходимой и достаточной для потребителя информативностью, в том числе с помощью архитектурной пластики;

2) градостроительная реконструкция - осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал), 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу;

3) коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади надземных частей зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно), кроме надземных частей зданий, строений, сооружений, предназначенных для постоянного хранения легковых автомобилей, не выше уровня второго этажа к площади земельного участка;

4) линия сложившейся застройки - линия, определяемая на топографической основе вдоль границ территорий общего пользования - улично-дорожной сети и объектов рекреационного назначения - по плоскости фасадов существующих объектов капитального строительства или иных сооружений, прочно связанных с землей;

5) процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Статья 3. Регулирование правоотношений по вопросам землепользования и застройки, возникших до вступления в силу Правил

1. Принятые до введения в действие Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления города Ростова-на-Дону по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей

Правилам, за исключением случаев, указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствующие установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам и предельным параметрам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. В случае если использование земельных участков или объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то использование таких объектов должно быть приведено в соответствие с градостроительным регламентом в сроки, определенные действующим законодательством.

4. В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного

использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Строительство новых объектов капитального строительства на земельных участках, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами, кроме случаев, указанных в статье 16 настоящих Правил.

Статья 4. Полномочия Ростовской-на-Дону городской Думы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Ростовской-на-Дону городской Думы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в Правила;
- 2) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Полномочия Администрации города Ростова-на-Дону в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Администрации города Ростова-на-Дону в области

регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке проекта Правил;
- 2) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) принятие решений о подготовке документации по планировке территории;
- 5) утверждение документации по планировке территории;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 8) управление и распоряжение земельными участками в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;
- 9) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 10) принятие решений о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

11) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации города Ростова-на-Дону.

2. Состав Комиссии утверждается правовым актом Администрации города Ростова-на-Дону.

3. Комиссия осуществляет:

1) участие в подготовке проекта Правил или проекта внесения изменений в Правила;

2) проведение публичных слушаний по проекту Правил или проекту внесения изменений в Правила;

3) проведение публичных слушаний по документации по планировке территории или по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории;

4) рассмотрение заявлений физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального

строительства, и проведение публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) рассмотрение заявлений правообладателей, заинтересованных в предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и проведение публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Лекция 5

Планировка территории

1. Проект планировки территории. Проекты межевания территорий.

Планировка территории является одним из этапов градостроительной деятельности. Следуя за планированием территории и градостроительным зонированием, планировка территории осуществляется в целях детальной проработки градостроительных

решений применительно к территории конкретных планировочных элементов (кварталов, микрорайонов и т.д.). Планировка территории должна осуществляться на основе документов территориального планирования, а также правил землепользования и застройки.

По идее законодателя планировка территории должна предшествовать строительству, поскольку при планировке территории должна определяться плотность и параметры застройки конкретного района, квартала и других планировочных элементов.

Планировка территории осуществляется путем подготовки документации по планировке территории.

ГрК РФ впервые закрепил цели планировки территории:

- 1) обеспечение устойчивого развития территории;
- 2) выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- 3) установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- 4) установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (часть 1 комментируемой статьи).

В то же время, указанный перечень не является исчерпывающим. Так, планировка территории проводится в целях установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения, не только линейных объектов, но и иных объектов капитального строительства, а также в целях выявления в границах застроенных

территорий свободных земельных участков, которые также могут быть предоставлены для строительства.

Новеллой ГрК РФ является установление четких критериев разграничения, в каких случаях для планировки территории, в том числе установления границ земельного участка, применяется градостроительное, а в каких случаях - земельное, лесное, водное и иное законодательство (части 2 и 3 ст. 41).

Планировка территории в соответствии с ГрК РФ осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков документации по планировке территории готовится в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Применительно к планировке территорий, не предназначенных для строительства, особенно следует отметить вопросы внутрихозяйственного землеустройства. Внутрихозяйственное землеустройство проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни. При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организация территорий,

используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни;

разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Организация проведения территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти, а также территориального землеустройства, находящихся в федеральной собственности является полномочием Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

В то же время следует отметить, что установление границ земельных участков в застроенных и подлежащих застройке территориях в результате межевания территории, как элемента планировки территории, подготовка которого осуществляется в соответствии с ГрК РФ, является общим правилом. Но существуют исключения из данного правила. Так, в соответствии не с градостроительным, а с земельным законодательством будет осуществляться установление границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, по заявлению правообладателя такого объекта. При этом не требуется подготовка документации по планировке территории. Так, в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской

Федерации, регулирующей вопросы приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ. Здесь следует отметить ошибку законодателя, орган местного самоуправления изготавливает не кадастровую карту (план) земельного участка, а проект границ земельного участка и утверждает его. Это, во-первых, вытекает из смысла пункта 8 указанной статьи, а, во-вторых, органы местного самоуправления не уполномочены на изготовление кадастровых карт (панов) земельных участков, подготовка и выдача которых - компетенция федерального органа исполнительной власти. На основании проекта границ земельного участка за счет граждан и юридических лиц - правообладателей объектов недвижимости на земельных участках, устанавливаются границы земельных участков на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

Часть 4 ст. 41 устанавливает условия образования по инициативе их правообладателей новых земельных участков путем разделения земельного участка на несколько участков или объединения нескольких земельных участков в один, а также условия изменения общей границы земельных участков. Эти условия касаются как нормативной правовой

базы, на основании которой осуществляется подготовка землеустроительной документации, так и требований к вновь образуемым земельным участкам.

В указанных случаях не требуется подготовка документации по планировке территории. Подготовка землеустроительной документации в таком случае должна осуществляться в порядке, установленном земельным законодательством.

В то же время ГрК РФ устанавливает следующие требования к вновь образуемым земельным участкам:

1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. Следует отметить ошибку законодателя в части, что запрет должен устанавливаться только на превышение предельного максимального размера земельного участка, предусмотренного градостроительным регламентом. Поскольку размер земельного участка не должен быть меньше минимального размера участка, установленного градостроительным регламентом;

2) разделение земельного участка возможно только в случае наличия подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку;

3) обязательным условием объединения нескольких земельных участков является требование о том, чтобы образованный земельный участок находился в границах одной территориальной зоны.

Наличие в ГрК РФ указанных требований означает необходимость проведения проверки землеустроительной документации на ее соответствие этим требованиям и обеспечения со стороны органов

местного самоуправления соответствующего контроля с позиций упорядочения планировочной организации территории.

Содержащийся в статье перечень требований к вновь образованным земельным участкам не является исчерпывающим. При этом также должны соблюдаться требования, предусмотренные земельным законодательством.

Часть 5 ст. 41 предусматривает виды документации по планировке территории - это проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительный план. При этом проект планировки и проект межевания территории всегда являются документацией по планировке. Градостроительный план можно рассматривать как вид документации по планировке территории только в случае, если он подготавливается в составе проектов межевания территорий. В случае подготовки градостроительного плана как самостоятельного документа он не является документацией по планировке.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для достижения следующих целей. Во-первых, выделение элементов планировочной структуры (кварталы, микрорайона и т.д.). И, во-вторых, установление параметров планируемого развития таких элементов планировочной структуры. В дальнейшем развитие конкретных кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры и строительство на их территории должно осуществляться только в соответствии с проектом планировки территории.

ГрК РФ не раскрывает содержание элементов планировочной структуры, перечисляя только некоторые виды таких элементов - кварталы, микрорайоны.

Более подробно отдельные элементы планировочной структуры определены Строительными нормами и правилами .

Части 2-6 указанной статьи устанавливают обязательные требования к составу и содержанию проекта планировки. Так, проект планировки должен включать в себя основную часть, состоящую из чертежей и положений планируемого развития элементов планировочной структуры, и материалы по обоснованию основной части, которые должны содержать необходимые схемы и пояснительную записку. Утверждению подлежит только основная часть.

Часть 5 данной статьи определяет состав материалов по обоснованию проекта планировки территории в графической форме.

При разработке указанных материалов следует руководствоваться Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29.10.2002 N 150, которая действует в части не противоречащей ГрК РФ.

Часть 6 указанной статьи определяет содержание пояснительной записки по обоснованию проекта планировки территории. Согласно Инструкции (СНиП 11-04-2003), помимо сведений, определенных ГрК РФ, пояснительная записка должна содержать также данные об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, благоустройства территории; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений, предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения; распределение территории по формам собственности; предложения по режиму

использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом; основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

Исходя из смысла частей 7 и 8 помимо общих требований к составу и содержанию проектов планировки, установленных ГрК и применяемых на основе любых документов территориального планирования, дополнительно состав и содержание проектов планировки территорий могут устанавливаться:

- нормативными правовыми актами Российской Федерации применительно к проектам планировки, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации (т.е. схемы территориального планирования Российской Федерации);
- законами и иными нормативными актами субъекта Российской Федерации применительно к проектам планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации (т.е. схем территориального планирования субъекта Российской Федерации) и документов территориального планирования муниципального образования (т.е. схемы территориального планирования муниципального района и генеральных планов городских округов и поселений).

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории. В связи с этим, утвержденные в составе проекта планировки параметры планируемого развития элементов планировочной структуры определяют содержание проектов

межевания. В то же время, отсутствие проектов планировки не является препятствием для разработки проектов межевания застроенных территорий.

Проект планировки территории может разрабатываться как отдельный документ либо в составе проектов планировки территорий могут подготавливаться проекты межевания территории. При разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки на основном чертеже показываются границы проектируемых и сохраняемых земельных участков.

ГрК РФ не содержит понятие «межевание территории». Легальное определение понятия «межевание» содержится в ряде федеральных законов. Так, Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» определяет межевание земельного участка как мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности. Согласно статье 17 Федерального закона от 18 июня 2001 года N 78-ФЗ «О землеустройстве». Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;

закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;

изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Однако понятие «межевание территорий» носит более общий характер. Межевание объектов землеустройства как элемент землеустройства и межевание территории как элемент градостроительной деятельности по планировке территории проводятся для достижения различных целей. Межевание объектов землеустройства проводится в целях определения местоположения и границ земельного участка на местности. Проект межевания объектов землеустройства имеет юридическое значение после его утверждения уполномоченным органом. После этого проект является основанием для установления границ земельных участков на местности, т.е. в натуре. Подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков, и незастроенных земельных участков, предназначенных для строительства, расположенных в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) как застроенных, так и подлежащих застройке.

Подготовка проектов межевания осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Следует отметить, возникающую при этом коллизию. Границы элемента планировочной структуры, на территории которого должно осуществляться межевание, должны быть установлены проектом планировки территорий, т.е. подготовка проекта планировки всегда должна предшествовать проведению межевания территории. Однако, на практике это не всегда так. Например, плотно застроенная территория, на которой расположены многоквартирные дома. В таком случае, подготовка проекта планировки может быть нецелесообразной, а межевание территории необходимо для установления границ земельных участков, на которых расположены такие дома, для оформления соответствующих прав на них. Представляется, что отсутствие проектов планировки не является препятствием для разработки проектов межевания застроенных территорий. И в случае отсутствия проекта планировки межевание территории должно осуществляться в сложившихся границах элементов планировочной структуры, в границах существующих красных линий.

Об этом косвенно свидетельствует и положение части 3 ст. 43, согласно которому подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа. Таким образом, вопрос о необходимости наличия проекта планировки для последующей подготовки проекта межевания является дискуссионным.

2. Градостроительные планы земельных участков

Одним из наиболее сложных вопросов при подготовки проектов межевания территории является установление размеров земельных

участков. Часть 4 указанной статьи предусматривает, что размеры земельных участков при межевании территорий устанавливаются с учетом фактического их использования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. В этом проявляется общий принцип законодательства: «закон обратной силы не имеет».

Проекты межевания разрабатываются в составе графических и текстовых материалов.

Графические материалы выполняются в масштабе 1:500-1:2000 и включают в себя план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указываются красные линии, границы земельных участков, контуры зданий и сооружений, существующие и проектируемые территории общего пользования, публичные сервитуты.

Пояснительная записка содержит характеристику территории, на которую осуществляется межевание; сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания; перечень публичных сервитутов; обоснования принятых решений.

Градостроительный план земельного участка является новеллой законодательства. Указанный документ вводится впервые ГрК РФ.

Так, градостроительные планы земельных участков подготавливаются не для всех земельных участков, а только для тех земельных участков, которые застроены или предназначены для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. В последнем случае, градостроительный план земельного участка, по своей сути, не является документом по планировке территории, поскольку никак не связан непосредственно с территориальным планированием, предопределяющим будущее развитие территории, а определяет параметры строительства на конкретном земельном участке. Порядок подготовки градостроительного плана земельного участка как отдельного документа установлен частями 17, 18 статьи 46 ГрК РФ.

В случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента, градостроительный план такого участка должен содержать информацию о градостроительном регламенте, включая информацию обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (данное требование не распространяется на случаи предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд). Указанное требование о необходимости фиксирования в градостроительном плане всей информации о градостроительном регламенте фактически означает законодательный запрет на индивидуализацию вида разрешенного использования земельного участка. Связано это с тем, что нормы ГрК РФ предусматривают установление прозрачных процедур землепользования и застройки. Орган местного самоуправления должен устанавливать общие виды разрешенного использования для территориальных зон, а не индивидуально применительно к каждому земельному участку. Так, частью 4 статьи 37 ГрК РФ предусмотрено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями таких участков, за

исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, градостроительный план такого земельного участка должен содержать информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства.

Следует отметить, что градостроительный план земельного участка имеет огромное значение при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, капитального ремонта таких объектов.

Назначение градостроительного плана земельного участка определяется тем, что он является обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации (часть 11 статьи 48),
- выдачи разрешения на строительство (часть 1 статьи 51),
- выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55).

Части 1-5 ст. 45 определяют круг лиц, уполномоченных на принятие решения о подготовке документации по планировке территории и обеспечивающих подготовку такой документации:

- уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, в случае подготовки такой документации на основании схем территориального планирования Российской Федерации, если такие схемы предусматривают размещение объектов капитального строительства федерального значения;
- органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в случае подготовки такой документации на основании схем территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такие схемы предусматривают размещение объектов капитального строительства регионального значения;
- органы местного самоуправления муниципального района:
 - а) в случае подготовки такой документации на основании схемы территориального планирования муниципального района, если такая схема предусматривают размещение объектов капитального строительства местного значения;
 - б) в случае подготовки такой документации на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий;
- органы местного самоуправления поселений и городских округов в случае подготовки такой документации на основании генерального плана поселения или городского округа, правил землепользования и застройки.

Таким образом, следует отметить, что подготовка документации по планировке территории осуществляется только на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки. Данное положение имеет большое значение, поскольку только при условии корреляции документов

территориального планирования и документации по планировке территории может быть обеспечено устойчивое развитие всей территории в целом.

Таким образом, ГрК РФ, упразднив согласование и государственную экспертизу документации по планировке территории, с одной стороны, сохранил все необходимые требования, связанные с проверкой такого рода документации, с другой стороны - технологически объединил разрозненные действия по согласованию и государственной экспертизе в одно сводное действие по проверке такой документации на соответствие всем необходимым требованиям, обеспечивающим безопасность жизни, здоровья граждан и благоприятную окружающую среду.

Кроме того, ГрК РФ предусматривает ответственность соответствующих органов за вред, причиненный жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующей требованиям технических регламентов документации по планировке территории (ст. 59).

3. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.

Следует отметить, что в основном планировка территории - это полномочие органов местного самоуправления поселений и городских округов, на них лежит обязанность подготавливать документацию ко всей территории муниципального образования, застроенной или подлежащей застройке, за исключением отдельных зон планируемого размещения объектов федерального, регионального значения и местного значения муниципального района. Именно документация по

планировке территории, подготовка которой обеспечивается органами местного самоуправления поселений и городских округов, имеет наиболее существенное значение для населения, поскольку в соответствии с такой документацией должна осуществляться жилищная застройка, застройка общественно-деловых центров, рекреационных зон и т.д.

В то же время остается не решенным ряд вопросов, требующих правового урегулирования. Так, ГрК устанавливается, что федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории, которая разрабатывается только на основании документов территориального планирования Российской Федерации. Но не ясно, кто будет осуществлять подготовку документации по планировке территории в границах земель, находящихся в федеральной собственности, или на которой находятся объекты капитального строительства, находящиеся в федеральной собственности и построенные до принятия ГрК РФ.

В качестве первой особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа необходимо отметить, что документация по планировке территории, разрабатываемая на основании решения органа местного самоуправления поселения или городского округа, может готовиться по инициативе органов местного самоуправления поселения или городского округа, а также на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Такие предложения могут быть направлены как на инициирование самого процесса подготовки документации по планировке территории, так и касаться вопросов о

порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Следующей особенностью подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основе решения органа местного самоуправления поселения или городского округа - это обязательное рассмотрения проектов планировки и проектов межевания территории до их утверждения на публичных слушаниях (часть 5 комментируемой статьи).

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений комментируемой статьи. Данные положения касаются установления круга граждан, с участием которых должны проводиться публичные слушания (часть 7), права таких граждан (части 8, 9), минимальный и максимальный срок проведения публичных слушаний (часть 11), обязательное опубликование заключения о результатах публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (часть 10).

Статья 46 устанавливает обязанность главы местной администрации принимать решение об утверждении или отклонении проектов планировки и проектов межевания территорий с учетом результатов публичных слушаний.

Еще одна особенность, связанная с подготовкой документации по планировке территории, разрабатываемой по решению органов местного самоуправления поселения или городского округа - это право

представительного органа местного самоуправления на основании документации по планировке территории вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Необходимо отметить, что указанные особенности характерны не только для подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основе решений органов местного самоуправления поселений или городских округов, но и для подготовки документации по планировке территории на основе решения органа местного самоуправления муниципального района, в случае если документация разрабатывается на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий (часть 16 комментируемой статьи). Правила землепользования и застройки разрабатываются применительно к межселенным территориям в случае планирования их застройки (часть 2 статьи 31 ГрК РФ).

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком или лицом, получившим в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение инженерных изысканий по таким договорам обеспечивается специалистами по организации инженерных изысканий (главными инженерами проектов). Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

2.1. Не требуется членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий:

1) государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных и муниципальных казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений в случае заключения ими договоров подряда на выполнение инженерных изысканий с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующей области, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в ведении которых находятся такие предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими предприятиями, учреждениями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных автономных учреждений составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров подряда на выполнение инженерных изысканий с указанными предприятиями, учреждениями, а также с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

3) юридических лиц, созданных публично-правовыми образованиями (за исключением юридических лиц, предусмотренных пунктом 1), в случае заключения указанными юридическими лицами договоров подряда на выполнение инженерных изысканий в установленных сферах деятельности (в областях, для целей осуществления деятельности в которых созданы такие юридические лица), а также коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля указанных юридических лиц составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими

организациями договоров подряда на выполнение инженерных изысканий с указанными юридическими лицами или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных юридических лиц;

4) юридических лиц, в уставных (складочных) капиталах которых доля публично-правовых образований составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения указанными юридическими лицами договоров подряда на выполнение инженерных изысканий с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, могут являться застройщик, лицо, получившее в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на выполнение инженерных изысканий. Лицо, выполняющее инженерные изыскания, несет ответственность за полноту и качество инженерных изысканий и их соответствие требованиям технических регламентов. Застройщик или лицо, получившее в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, вправе выполнить инженерные изыскания самостоятельно при условии, что такие лица являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, или с привлечением иных лиц по договору подряда на выполнение инженерных изысканий.

4. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации,

строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

4.1. Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой и графической формах и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий

указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты строительства.

4.2. В случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса, подготовка результатов инженерных изысканий осуществляется в форме электронных документов, требования к формату которых устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

5. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или технического заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

6. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав, форма материалов и результатов

инженерных изысканий, порядок их представления для размещения в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации № 145 от 05 марта 2007 года.

2. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации (в том числе путем внесения в нее изменений в соответствии с Градостроительным кодексом) применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю

1.1. В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения или в случае, если подготовка проектной документации такого объекта осуществляется до утверждения документации по планировке территории, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю

1.2. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не указанных ранее, образуется из земель или земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, подготовка проектной документации для размещения указанных объектов капитального строительства до образования такого

земельного участка в соответствии с земельным законодательством осуществляется на основании утвержденной документации по планировке территории.

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

4. Работы по договорам о подготовке проектной документации, внесению изменений в проектную документацию, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов).

4.1. Не требуется членство в саморегулируемых организациях в области архитектурно-строительного проектирования:

1) государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том

числе государственных и муниципальных казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений в случае заключения ими договоров подряда на подготовку проектной документации с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующей области, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в ведении которых находятся такие предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими предприятиями, учреждениями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) коммерческих организаций, в уставных (складочных) капиталах которых доля государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных автономных учреждений составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров подряда на подготовку проектной документации с указанными предприятиями, учреждениями, а также с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, которые предусмотрены пунктом 1 и в ведении которых находятся указанные предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных предприятий, учреждений, федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик, иное лицо, заключившие договор подряда на подготовку

проектной документации. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Застройщик, иное лицо вправе выполнить подготовку проектной документации самостоятельно при условии, что они являются членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, либо с привлечением иных лиц по договору подряда на подготовку проектной документации.

5.1. Договором подряда на подготовку проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

6. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом на основании договора подряда на подготовку проектной документации, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор обязаны предоставить таким индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

2) результаты инженерных изысканий;

3) технические условия в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правообладателей земельных участков, лиц, обеспечивающих подготовку проектной документации или лиц, с которыми заключены договоры, предусматривающие осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного

участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

9. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

9.1. Требования указанные в п.п. 7,8,9 не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

10. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории) в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

10.1. Подготовка проектной документации линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения или линейного объекта местного значения может осуществляться до утверждения документации по планировке территории, предусматривающей строительство, реконструкцию соответствующего линейного объекта. В этом случае обязательными приложениями к заданию застройщика или технического заказчика на проектирование являются:

- 1) решение о подготовке такой документации по планировке территории;
- 2) чертеж границ зон планируемого размещения соответствующего линейного объекта, сведения о его характеристиках и схема планировочных решений, предусмотренные разрабатываемой документацией по планировке территории соответствующего линейного объекта.

10.2. В случае, предусмотренном п.п. 10.1, проектная документация линейного объекта направляется на экспертизу проектной документации при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство, реконструкцию линейного объекта.

11. В состав проектной документации объектов капитального строительства с учетом особенностей, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с техническими условиями подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, и в случае проведения экспертизы результатов инженерных изысканий до проведения экспертизы проектной документации с реквизитами положительного заключения экспертизы

результатов инженерных изысканий;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

3) разделы, содержащие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, направленные на обеспечение соблюдения:

а) требований технических регламентов, в том числе требований механической, пожарной и иной безопасности, требований энергетической эффективности, требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов к зданиям, строениям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям и системам инженерно-технического обеспечения), требований к обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

б) санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и

объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объектов;

в) требований к процессам проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации зданий и сооружений;

г) требований технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) проект организации строительства объектов капитального строительства;

5) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

6) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого объекта, а также в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома сведения об объеме и составе указанных работ.

11.1. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

11.2. В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в, осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании акта, утвержденного застройщиком

или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации, а также подготовку проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

11.3 Сведения об объекте капитального строительства в задании застройщика или технического заказчика на проектирование и в проектной документации подлежат указанию в соответствии с классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

12. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16 февраля 2008 года и №145 от 5 марта 2007 года и дифференцируются применительно к различным видам объектов капитального строительства (в том числе к линейным объектам), а также в зависимости от назначения объектов капитального строительства, видов работ (строительство, реконструкция,

капитальный ремонт объектов капитального строительства), их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов строительства, реконструкции в соответствии с требованиями настоящей статьи и с учетом следующих особенностей:

1) подготовка проектной документации осуществляется в объеме отдельных разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства (в том числе к линейным объектам), а также на основании задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при реконструкции объектов капитального строительства (в случае проведения реконструкции объекта капитального строительства);

2) проект организации строительства объектов капитального строительства должен содержать проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

3) содержащиеся в проектной документации решения и мероприятия должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (в случае подготовки проектной документации для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности таких объектов);

4) проектная документация должна включать раздел "Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства" (в случаях, если строительство, реконструкция, снос финансируются с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, указанных в Градостроительном Кодексе;

5) в случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", статьей 10 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений", статьей 30 Федерального закона от 21 ноября 1995 года N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии", пунктами 2 и 3 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в состав проектной документации в обязательном порядке включаются документация, разделы проектной документации, предусмотренные указанными федеральными законами.

13. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

14. Проектная документация, а также изменения, внесенные в нее в соответствии с законодательством, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

14.1. Особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

14.2. Застройщик или технический заказчик вправе утвердить изменения, внесенные в проектную документацию при наличии подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям Градостроительного кодекса РФ, предоставленного лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, утвержденного привлеченным этим лицом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта.

14.3. В случае утверждения застройщиком или техническим заказчиком изменений, внесенных в проектную документацию, такие изменения утверждаются застройщиком или техническим заказчиком при наличии подтверждения соответствия вносимых в данную проектную документацию изменений требованиям законодательства;

14.4. Внесение указанных изменений в проектную документацию после получения заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации не допускается в случае, если при строительстве, реконструкции такого объекта капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

3. Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты

1. К особо опасным и технически сложным объектам относятся:

1) объекты использования атомной энергии (в том числе ядерные установки, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пункты хранения радиоактивных отходов);

2) гидротехнические сооружения первого и второго классов, устанавливаемые в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений;

3) сооружения связи, являющиеся особо опасными, технически сложными в соответствии с законодательством Российской Федерации в области связи;

4) линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 кил вольт и более;

5) объекты космической инфраструктуры;

6) объекты инфраструктуры воздушного транспорта, являющиеся особо опасными, технически сложными объектами в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации;

7) объекты капитального строительства инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, являющиеся особо опасными, технически сложными объектами в соответствии с законодательством Российской Федерации о железнодорожном транспорте;

8) объекты инфраструктуры внеуличного транспорта;

9) портовые гидротехнические сооружения, относящиеся к объектам инфраструктуры морского порта, за исключением объектов инфраструктуры морского порта, предназначенных для стоянок и обслуживания маломерных, спортивных парусных и прогулочных судов;

10.1) тепловые электростанции мощностью 150 мегаватт и выше;

10.2) подвесные канатные дороги;

11) опасные производственные объекты, подлежащие регистрации в государственном реестре в соответствии с законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов:

а) опасные производственные объекты I и II классов опасности, на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества;

б) опасные производственные объекты, на которых получают, транспортируются, используются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 килограммов и более;

в) опасные производственные объекты, на которых ведутся горные работы (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работы по обогащению полезных ископаемых.

2. К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

1) высота более чем 100 метров, для ветроэнергетических установок - более чем 250 метров;

2) пролеты более чем 100 метров;

3) наличие консоли более чем 20 метров;

4) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже

планировочной отметки земли более чем на 15 метров;

Лекция 7 Экспертиза проектов

1 . Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом. Экспертиза проектной документации и экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик, технический заказчик или лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом, по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

2. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие 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 (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3) 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 являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

4) 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 являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) 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.

2.1. В случае, если объекты капитального строительства относятся к объектам массового пребывания граждан, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной. Критерии отнесения объектов капитального строительства, настоящей статьи, к объектам массового пребывания граждан утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. 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.

3.1. Экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

3.2. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на экспертизу.

3.3. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации:

1) подлежат государственной экспертизе в случаях, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов

капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса подлежит проверке на предмет достоверности ее определения;

2) по собственной инициативе застройщика или технического заказчика могут быть направлены на государственную или негосударственную экспертизу.

3.4. Государственной экспертизе подлежат проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой документации, следующих объектов:

1) объекты, указанные в пункте 5.1 части 1 статьи 6 Градостроительного Кодекса;

2) объекты, сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта которых подлежит проверке на предмет достоверности ее определения, за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейных объектов и сооружений на них для выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям газораспределения;

3) объекты культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта);

4) объекты, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий;

5) объекты размещения отходов, объекты обезвреживания отходов.

3.5. Экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно:

1) не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;

2) не влекут за собой изменение класса, категории и первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;

3) не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;

4) соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;

5) соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

3.6. Оценка соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий по решению застройщика или технического заказчика может осуществляться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, которые подтверждают соответствие внесенных в проектную документацию изменений указанным в настоящей части требованиям.

3.7. В случае внесения в ходе экспертного сопровождения изменений в проектную документацию, требующих проведения экспертизы проектной документации, организация, проводившая экспертизу проектной документации, по итогам внесения этих изменений в данную проектную документацию в целях получения застройщиком или техническим заказчиком заключения выдает с учетом всех этих изменений заключение экспертизы проектной документации, сведения о котором подлежат включению в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства. При этом дополнительное направление проектной документации на проведение экспертизы проектной документации не требуется.

3.8. Порядок экспертного сопровождения, выдачи заключения экспертизы проектной документации, а также порядок подтверждения в ходе экспертного

сопровождения соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий устанавливается Постановлением Правительства Российской Федерации № 145 от 05 марта 2007года

4. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом".

4.1. Государственная экспертиза проектной документации объектов и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, проводятся федеральным органом исполнительной власти или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением, за исключением случаев, если указом Президента Российской Федерации в отношении объектов обороны и безопасности или нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации в отношении объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в

исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, а также в отношении объектов размещения отходов, объектов обезвреживания отходов, объектов капитального строительства, относящихся в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды к объектам I категории, определены иные федеральные органы исполнительной власти.

4.2. Государственная экспертиза проектной документации иных объектов капитального строительства и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, проводятся органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

4.3. Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, соответствующими требованиям, установленным Градостроительным кодексом.

4.4. Органы исполнительной власти, а также подведомственные им учреждения, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", не вправе участвовать в осуществлении архитектурно-строительного проектирования и выполнении инженерных изысканий.

4.5. Юридические лица, не вправе проводить негосударственную экспертизу проектной документации и негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий, если подготовка такой проектной документации и выполнение таких инженерных изысканий осуществлялись указанными юридическими лицами. Нарушение данного требования является

основанием для аннулирования аккредитации указанных юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

4.6. Подготовку заключений государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий вправе осуществлять физические лица, аттестованные по направлению деятельности эксперта, указанному в квалификационном аттестате.

4.7. Физические лица, аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий не вправе участвовать в проведении такой экспертизы при наличии личной заинтересованности в результатах такой экспертизы, в том числе если в подготовке проектной документации и выполнении инженерных изысканий участвовали указанные лица лично или их близкие родственники (родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и родные сестры, дедушка, бабушка, внуки), супруг.

4.8. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства федеральных ядерных организаций и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, проводятся Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом".

5. Предметом экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка соответствия таких результатов требованиям технических регламентов. Предметом экспертизы проектной документации являются:

1) оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям,

требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий. При проведении государственной экспертизы проектной документации, в отношении которой проводится государственная экологическая экспертиза, оценка соответствия проектной документации требованиям в области охраны окружающей среды не осуществляется;

5.1. При проведении экспертизы проектной документации, подготовленной с использованием экономически эффективной проектной документации повторного использования, оценка разделов проектной документации, в которые не вносились изменения, на предмет соответствия этих разделов требованиям технических регламентов не проводится.

5.2. При проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, осуществляется оценка ее соответствия требованиям, действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет. При проведении экспертизы проектной документации линейного объекта (за исключением случаев, если для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории) осуществляется оценка ее соответствия действовавшим на дату утверждения проекта планировки территории, на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет. В случае, если с даты выдачи градостроительного плана земельного

участка или даты утверждения проекта планировки территории прошло более полутора лет, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия требованиям, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу. При проведении экспертизы проектной документации линейного объекта, для строительства, реконструкции которого не требуется подготовка документации по планировке территории, осуществляется оценка соответствия данной проектной документации требованиям, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу. В случае внесения изменений в проектную документацию и результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, при проведении экспертизы в отношении проектной документации и результатов инженерных изысканий, в которые были внесены указанные изменения, или при подтверждении соответствия изменений, внесенных в проектную документацию проводится оценка соответствия проектной документации и результатов инженерных изысканий или подтверждение соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, требованиям примененным при первоначальном проведении экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, по результатам которых было получено положительное заключение экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий.

5.3. Проектная документация и результаты инженерных изысканий, а также иные документы, необходимые для проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, представляются в электронной форме, в том числе в форме информационной модели, за исключением случаев, если документы, необходимые для проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, содержат сведения, составляющие государственную

тайну.

5.4. Орган исполнительной власти или организация, проводившие экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий, обеспечивает неразглашение проектных решений и иной конфиденциальной информации, которая стала известна этому органу исполнительной власти или этой организации в связи с проведением экспертизы, за исключением случаев, если указанная информация подлежит включению в государственные информационные системы или направлению в уполномоченные органы, организации в соответствии с законодательством.

5.5. В случае, если после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, в рамках которой проведена оценка соответствия проектной документации необходимо проведение проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства проводится дополнительная государственная экспертиза проектной документации.

6. Не допускается проведение иных экспертиз проектной документации, за исключением экспертизы проектной документации, предусмотренной настоящей статьей, государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, а также государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации.

6.1. Для проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, предполагаемых к строительству, реконструкции в границах особо охраняемых природных территорий и в границах Байкальской природной территории, такая проектная

документация в установленном Правительством Российской Федерации порядке представляется в:

1) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на проведение государственной экспертизы проектной документации, в отношении объектов капитального строительства, предполагаемых к строительству, реконструкции в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения, а также в иных случаях, если проведение государственной экологической экспертизы федерального уровня такой проектной документации предусмотрено Федеральным законом от 23 ноября 1995 года N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе";

2) орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на проведение государственной экспертизы проектной документации, в отношении объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

6.2. Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", уполномоченные на проведение государственной экспертизы проектной документации и осуществляющие такую государственную экспертизу, направляют представленную застройщиком или техническим заказчиком проектную документацию объектов на государственную экологическую экспертизу в установленном законом порядке.

6.3. Результатами проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий, в границах Байкальской природной территории, являются

соответствующие заключения.

7. Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать сорок два рабочих дня. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на двадцать рабочих дней.

7.1. Не допускается выдача заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до включения сведений о таком заключении в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, за исключением случаев, если документы, необходимые для проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, содержат сведения, составляющие государственную тайну.

8. Основаниями для отказа в принятии проектной документации и результатов инженерных изысканий, направленных на экспертизу, являются:

1) отсутствие в составе проектной документации разделов, которые подлежат включению в состав такой документации в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008г.;

2) подготовка проектной документации лицом, которое не соответствует требованиям, Градостроительного Кодекса;

3) отсутствие результатов инженерных изысканий или отсутствие положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на экспертизу до направления на экспертизу проектной документации);

4) несоответствие результатов инженерных изысканий составу и форме, установленным законодательно

5) выполнение инженерных изысканий, результаты которых направлены на экспертизу, лицом, которое не соответствует установленным требованиям;

6) направление на экспертизу не всех документов, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации;

7) направление проектной документации и результатов инженерных изысканий в орган исполнительной власти, государственное учреждение, если проведение государственной экспертизы таких проектной документации и результатов инженерных изысканий осуществляется иным органом исполнительной власти, иным государственным учреждением;

9. Результатом экспертизы результатов инженерных изысканий является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Результатом экспертизы проектной документации является заключение:

1) о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, установленным требованиям;

2) о достоверности (положительное заключение) или недостоверности (отрицательное заключение) определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства.

10. Отрицательное заключение экспертизы может быть оспорено застройщиком или техническим заказчиком в судебном порядке. Застройщик или технический заказчик вправе направить повторно проектную

документацию и результаты инженерных изысканий на экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

11. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, в том числе в случае внесения изменений в проектную документацию после получения положительного заключения экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, порядок взимания этой платы установлены Постановлением Правительства Российской Федерации № 145 от 5 марта 2007года.

12. В случае несогласия с заключением экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий застройщик, технический заказчик или их представитель в течение трех лет со дня утверждения такого заключения вправе обжаловать его в экспертной комиссии, созданной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, в порядке, установленном указанным федеральным органом исполнительной власти. Решение такой экспертной комиссии о подтверждении или неподтверждении заключения государственной экспертизы или негосударственной экспертизы является обязательным для органа или организации, которые провели соответствующие экспертизу проектной документации и экспертизу результатов инженерных изысканий, застройщика, технического заказчика.

13. Решение экспертной комиссии, о подтверждении или неподтверждении заключения экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий может быть обжаловано в судебном порядке.

2. Аттестация физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий

1. Физическое лицо может быть аттестовано на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий при условии его соответствия следующим требованиям:

- 1) имеет высшее образование соответствующего профиля;
- 2) постоянно проживает в Российской Федерации;
- 3) имеет стаж работы в сфере подготовки проектной документации и выполнения инженерных изысканий по соответствующему направлению деятельности не менее чем пять лет или стаж работы на соответствующих должностях в органах либо организациях, проводящих экспертизу проектной документации и экспертизу результатов инженерных изысканий, не менее чем три года;
- 4) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления;
- 5) обладает необходимыми знаниями в области законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (в том числе требований к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального

строительства) в части, касающейся соответственно выполнения инженерных изысканий в целях проектирования, строительства и эксплуатации этих объектов, проектирования, строительства и эксплуатации этих объектов.

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (Минстрой Р.Ф.) проводит аттестацию физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий и по итогам этой аттестации выдает квалификационные аттестаты на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий либо принимает решение об отказе в выдаче таких квалификационных аттестатов с указанием причин принятого решения.

3. Форма квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

4. Квалификационный аттестат на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий действует на всей территории Российской Федерации.

5. Срок действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий составляет пять лет. Физическое лицо вправе обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры,

градостроительства, с заявлением о продлении срока действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий.

6. Порядок аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, в том числе порядок продления срока действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, устанавливается Постановлением Правительства Р Ф № 145 от 05 марта 2007года.

7. Квалификационный аттестат на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий аннулируется до истечения срока его действия федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, по следующим основаниям:

1) установление факта участия эксперта в экспертизе при наличии личной заинтересованности в ее результатах, в том числе если в подготовке проектной документации и выполнении инженерных изысканий участвовали эксперт лично или его близкие родственники (родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и родные сестры, дедушка, бабушка, внуки), супруг;

2) установление факта представления для прохождения аттестации документов, содержащих недостоверные сведения;

3) вступление в законную силу решения уполномоченных органов о привлечении лица, которому выдан квалификационный аттестат, к

ответственности за правонарушения в сфере его профессиональной деятельности.

8. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, ведет реестр лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий.

9. В реестре лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, должны содержаться следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество физического лица, которому выдан квалификационный аттестат на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий;

2) дата выдачи и дата окончания срока действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий;

3) направления деятельности эксперта, по которым он может осуществлять подготовку заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий.

10. Сведения, содержащиеся в реестре лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, подлежат размещению на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, в сети "Интернет" и должны быть доступны для

ознакомления без взимания платы.

11. Сведения о выдаче квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, об аннулировании такого квалификационного аттестата вносятся федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, в реестр лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, не позднее одного дня со дня выдачи, аннулирования квалификационного аттестата.

12. Порядок ведения реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. Аккредитация юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

1. Негосударственная экспертиза проектной документации и негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы соответствующего вида.

2. Юридическое лицо может быть аккредитовано на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и

негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий при условии соответствия следующим минимально необходимым требованиям:

1) наличие по месту основной работы соответственно не менее чем пять работников, имеющих аттестацию на право подготовки заключений экспертизы проектной документации, или не менее чем пять работников, имеющих аттестацию на право подготовки заключений экспертизы результатов инженерных изысканий. Перечень направлений деятельности экспертов, а также требования к содержанию данных направлений для получения юридическим лицом аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (Минстрой РФ);

2) наличие у юридического лица сайта в сети "Интернет";

3) наличие регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденного приказом руководителя юридического лица и размещенного на сайте такого юридического лица в сети "Интернет".

3. Порядок аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий устанавливается Постановлением Правительства Р Ф № 145 от 5 марта 2007года

4. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по формированию единой национальной системы аккредитации и осуществлению контроля за деятельностью аккредитованных лиц, по итогам

аккредитации выдает юридическому лицу свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий или принимает решение об отказе в выдаче такого свидетельства об аккредитации с указанием причин принятого решения.

5. Юридическое лицо, аккредитованное на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, обязано размещать на своем сайте в сети "Интернет" следующие информацию и документы:

1) наименование, адрес (место нахождения) и номер контактного телефона юридического лица;

2) состав органов управления юридического лица;

3) фамилии, имена, отчества работников юридического лица, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, с указанием направлений деятельности;

4) регламент проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

6. Информация и документы, размещаемые на сайте организации в сети "Интернет" должны быть доступны для ознакомления без взимания платы.

7. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по формированию единой национальной системы аккредитации и осуществлению контроля за деятельностью аккредитованных лиц, ведет государственный реестр юридических лиц, аккредитованных на право

проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий. В таком реестре в отношении каждого из указанных юридических лиц должны содержаться следующие сведения:

1) идентификационный номер налогоплательщика, полное наименование юридического лица, его адрес (место нахождения), номер контактного телефона, адрес сайта юридического лица в сети "Интернет";

2) область аккредитации юридического лица с указанием вида негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация;

3) фамилия, имя, отчество, номер контактного телефона руководителя юридического лица, аккредитованного на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

4) фамилии, имена, отчества работников юридического лица, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, с указанием направлений деятельности;

5) дата выдачи свидетельства об аккредитации;

6) дата начала приостановления действия свидетельства об аккредитации;

7) дата возобновления действия свидетельства об аккредитации;

8) дата аннулирования свидетельства об аккредитации;

9) информация об обжаловании в судебном порядке решения о приостановлении действия свидетельства об аккредитации или об аннулировании такого свидетельства (наименование и реквизиты акта, на

основании которого решение о приостановлении действия свидетельства об аккредитации или об аннулировании такого свидетельства признано недействительным).

8. Сведения, содержащиеся в государственном реестре юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, подлежат размещению на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию единой национальной системы аккредитации и осуществлению контроля за деятельностью аккредитованных лиц, в сети "Интернет" и должны быть доступны для ознакомления без взимания платы.

9. Внесение сведений в государственный реестр юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, изменение таких сведений осуществляются без взимания платы.

10. Порядок ведения государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, установлен Постановлением Правительства Р Ф № 145 от 05 марта 2007года.

4. Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства

1. В единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (далее - единый государственный реестр заключений) включаются:

1) сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

2) сведения об экономически эффективной проектной документации повторного использования;

3) проектная документация и результаты инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлены такие заключения.

2. Ведение единого государственного реестра заключений осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенным таким федеральным органом исполнительной власти подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением с использованием федеральной государственной информационной системы ведения единого государственного реестра заключений, создание и эксплуатация которой обеспечиваются указанными федеральным органом исполнительной власти или государственным учреждением.

3. Правила формирования единого государственного реестра заключений, в том числе структура и состав сведений единого государственного реестра заключений, включая перечень сведений, доступ к которым обеспечивается всем заинтересованным лицам на бесплатной основе, требования к порядку и срокам включения в единый государственный реестр заключений сведений о заключениях экспертизы, подготовленных федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий,

подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", юридическими лицами, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, сведений об экономически эффективной проектной документации повторного использования, заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также проектной документации и результатов инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлены такие заключения, установлены Постановлением Правительства Р Ф № 145 от 5.03.2007 года

Лекция 8 Строительство объектов капитального строительства

1. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при

осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

1.1. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом.

3. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых

не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях, а также в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

3.1. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

4. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

5. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами, - федеральным органом управления государственным фондом недр;

2) объекта использования атомной энергии - Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом";

3) объекта космической инфраструктуры - Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос";

4) гидротехнических сооружений первого и второго классов,

устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов инфраструктуры воздушного транспорта, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, объектов обороны и безопасности, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, - уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

5) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), - федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория.

6. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр), а для застройщиков, наименования которых содержат слова "специализированный застройщик", также с использованием единой информационной системы жилищного строительства, предусмотренной Федеральным законом от 30

декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением случаев, если в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации подача заявления о выдаче разрешения на строительство осуществляется через иные информационные системы, которые должны быть интегрированы с единой информационной системой жилищного строительства.

7. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос". Заявление о выдаче разрешения на строительство может быть подано через многофункциональный центр в соответствии с соглашением о взаимодействии между многофункциональным центром и уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка.

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4) положительное заключение экспертизы проектной документации, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты, если такая проектная документация подлежит экспертизе.

4.1) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию.

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, предоставленное органом исполнительной власти

или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений

и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

10) копия договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о развитии застроенной территории или решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, за исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории.

8. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство. Документы могут быть направлены в электронной форме. Разрешение на строительство выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, в случае, если это указано в заявлении о выдаче разрешения на строительство. Порядок направления документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и организации в электронной форме устанавливается Правительством Российской Федерации.

8.1. В случае, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, к заявлению о выдаче разрешения на строительство может быть приложено заключение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о соответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства, содержащего архитектурные решения, предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

8.2. Застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" для данного исторического

поселения. В этом случае в заявлении о выдаче разрешения на строительство указывается на такое типовое архитектурное решение.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

10.1. В случае, если подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, который не является линейным объектом и строительство или реконструкция которого планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, и к заявлению о выдаче разрешения на строительство не приложено заключение, либо в заявлении о выдаче разрешения на строительство не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос":

1) в течение трех дней со дня получения указанного заявления проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, и направляют приложенный к нему раздел проектной документации объекта капитального строительства, содержащий архитектурные решения, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, или отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям

к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату выдачи разрешения на строительство, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, в случае выдачи лицу такого разрешения;

3) в течение тридцати дней со дня получения указанного заявления выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

10.2. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в течение двадцати пяти дней со дня поступления от органа или организации, уполномоченных в соответствии с настоящим Кодексом на выдачу разрешений на строительство, раздела проектной документации объекта капитального строительства, содержащего архитектурные решения, рассматривает указанный раздел проектной документации объекта капитального строительства и направляет в указанные орган или организацию заключение о соответствии или несоответствии указанного раздела проектной документации объекта капитального строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. Направление органом или организацией, уполномоченными в соответствии с настоящим Кодексом на выдачу

разрешений на строительство, указанного раздела проектной документации объекта капитального строительства в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, и направление органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, указанных в настоящей части заключений в орган или организацию, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, осуществляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

11.1. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в десятидневный срок со дня выдачи застройщику разрешения на строительство в границах приаэродромной территории представляет копию такого разрешения в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

11.2. Уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти в тридцатидневный срок осуществляет проверку соответствия выданного разрешения на строительство

ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории, и в случае выявления нарушения ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, направляет в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос" предписание о прекращении действия разрешения на строительство.

12. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

13. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченными на выдачу разрешения на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства в соответствие с требованием градостроительного кодекса или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

14. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти – Минстроем РФ.

15. 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;

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

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства 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;

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 0,6 мегапаскаля включительно;

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

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

16. Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, в течение пяти рабочих дней со дня выдачи такого разрешения обеспечивают (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) передачу в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов сведений, документов, материалов.

17. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять

лет.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

18.1. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

18.2. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок.

18.3. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости, предоставляют сведения о

государственной регистрации прекращения прав на земельные участки посредством обеспечения доступа органам государственной власти и органам местного самоуправления к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра недвижимости.

18.4. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

18.5. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

18.6 В срок не более чем пять рабочих дней со дня получения уведомления или со дня получения заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство (в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство) уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган

исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в такое разрешение с указанием причин отказа.

18.7. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок, либо отсутствие документов, в случае поступления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи градостроительного плана образованного земельного участка. При этом градостроительный план земельного участка должен быть выдан не ранее чем за три года до дня направления указанного уведомления.

4) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного

для получения разрешения на строительство или для внесения изменений в разрешение на строительство градостроительного плана земельного участка в случае поступления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство. кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения. В случае представления для внесения изменений в разрешение на строительство градостроительного плана земельного участка, выданного после получения разрешения на строительство, такой градостроительный план должен быть выдан не ранее чем за три года до дня направления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство;

5) наличие у уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" информации о выявленном в рамках государственного строительного надзора, государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля факте отсутствия начатых работ по строительству, реконструкции на день подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с продлением срока действия такого разрешения или информации органа государственного строительного надзора об отсутствии извещения о начале данных работ. 8) подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство менее чем за десять рабочих дней до истечения срока действия разрешения на строительство.

18.8 В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом

местного самоуправления, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" указанные органы, организация, государственная корпорация уведомляют о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган регистрации прав;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

2. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество, место жительства застройщика, реквизиты

документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок ;

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений.

2. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, включая фасады и конфигурацию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

4. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

.5. Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства;

2) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

6. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров.

3. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о

строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

2.1. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей.

2.2. Не требуется членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства:

1) государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных и муниципальных казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений в случае заключения ими договоров строительного подряда с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующей области, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в ведении которых находятся такие предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими предприятиями, учреждениями функций технического заказчика от имени указанных федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) коммерческих организаций, в уставных капиталах которых доля государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных автономных учреждений составляет более пятидесяти процентов, в случае заключения такими коммерческими организациями договоров строительного подряда с указанными предприятиями, учреждениями, а также с федеральными органами исполнительной власти, государственными корпорациями, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и в ведении которых находятся указанные предприятия, учреждения, или в случае выполнения такими коммерческими организациями функций технического заказчика от имени указанных предприятий, учреждений, федеральных органов исполнительной власти, государственных корпораций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

5) лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов,

3. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации и информационной модели.

3.1. Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов

капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьёй, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

3.2. В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства или в случае выделения этапов строительства, реконструкции линейного объекта, иных объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта индивидуальные предприниматели или юридические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут привлекаться застройщиком или техническим заказчиком на основании договора строительного подряда на осуществление отдельных этапов строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

3.3. По решению застройщика или технического заказчика этапы строительства, реконструкции линейного объекта, иных объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, могут быть выделены после получения разрешения на строительство объекта путем внесения изменений в проектную документацию соответствующего объекта в порядке.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором указанные лица должны подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их

приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе

5.1. В случае внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной

документации после получения разрешения на строительство объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения таких изменений направляет их в органы государственного строительного надзора.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием на проектирование, проектной документацией и информационной моделью, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых

строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений .

8. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

9. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Строительный контроль

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в

том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

2.1. В отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета, Правительство Российской Федерации в установленных им случаях принимает решение о проведении строительного контроля федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным указанному органу государственным учреждением.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-

технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

5. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

6. В случаях, если выполнение работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

7. Замечания застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной

форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

7.1. После завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства подписывается акт, подтверждающий соответствие параметров соответственно построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

8. Порядок проведения строительного контроля установлен Постановлением Правительством Российской Федерации № 468 от 21.06.2010 года

5. Государственный строительный надзор

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе;

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при

проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе.

2. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной проектной документации (с учетом изменений, внесенных в проектную документацию и информационной модели ,в том числе требованиям энергетической эффективности (за исключением объектов капитального строительства, на которые требования энергетической эффективности не распространяются) и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов.

3.1. Федеральный государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов федеральных ядерных организаций осуществляется Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом".
)

4. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными

на осуществление регионального государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление регионального государственного строительного надзора.

5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом следующих особенностей организации и проведения проверок:

1) проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок;

2) проверки проводятся на основании поступивших в орган государственного строительного надзора:

а) извещения от застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство, об устранении нарушений, об окончании строительства;

б) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к

применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

в) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

3) основанием для проведения проверки является:

а) программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора;

б) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного органом государственного строительного надзора предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

в) наличие приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) выездная проверка может быть проведена органом государственного строительного надзора незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

5) предварительное уведомление юридического лица, индивидуального предпринимателя о проведении выездной проверки не требуется;

6) в приказе (распоряжении) органа государственного строительного надзора о назначении проверки, акте проверки дополнительно указываются наименование и место нахождения объекта капитального строительства, в отношении которого соответственно планируется проведение мероприятий по контролю и фактически были проведены указанные мероприятия.

6. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.1. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, является проверка наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача

разрешения на строительство, проверка соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, федеральными законами. Застройщик обязан обеспечить должностным лицам органа государственного строительного надзора доступ в объекты капитального строительства в целях проведения соответствующей проверки по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) органа государственного строительного надзора о назначении соответствующей проверки.

6.2. В случае, если по результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора выявлен факт осуществления строительства или реконструкции объекта капитального строительства без разрешения на строительство или факт несоответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, факт несоответствия объекта капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства установленных федеральными законами, орган государственного строительного надзора в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения такого объекта капитального строительства или в случае нахождения объекта капитального строительства на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о

выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих соответствующий факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается градостроительным Кодексом.

6.3. Результаты проведенной проверки могут быть обжалованы застройщиком в судебном порядке.

7. Порядок осуществления государственного строительного надзора, включая порядок организации и проведения проверок деятельности физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, при осуществлении государственного строительного надзора, установлен Постановлением Правительства Российской Федерации

6. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным

законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.1. Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, выдают указанные разрешения в отношении этапов строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных проектом.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания, проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не

требуется образование земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

5) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного

объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться иные

документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.1. Документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию могут быть направлены в электронной форме. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, в случае, если это указано в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных выше;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.1. Неполучение (несвоевременное получение) необходимых документов, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

8.1. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

9. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

9.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого

объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

9.2. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

10. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. В течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

13. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на

бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления

14. Форма уведомления об окончании строительства утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

15. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства.

2) проверяет путем осмотра объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома соответствие внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома описанию внешнего вида таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом

3) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

4) проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства.

5) направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления. Формы уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям

законодательства о градостроительной деятельности, уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

16. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

1) параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства федеральными законами;

2) внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствует описанию внешнего облика таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве, или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, или застройщику было направлено уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по в случае

строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения;

3) вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

Лекция 9

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, СНОСА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Основные цели саморегулируемых организаций и содержание их деятельности

Основными целями саморегулируемых организаций являются:

1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

2) повышение качества выполнения инженерных изысканий,

осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

3) обеспечение исполнения членами саморегулируемых организаций обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, или в иных случаях по результатам торгов (конкурсов, аукционов), если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение торгов (конкурсов, аукционов) для заключения соответствующих договоров является обязательным.

2 Содержанием деятельности саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства являются разработка и утверждение документов, предусмотренных Градостроительным Кодексом, а также контроль за соблюдением членами такой саморегулируемой организации требований этих документов.

Приобретение статуса саморегулируемой организации

1. Статус саморегулируемой организации может приобрести некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза)

2. Для внесения в государственный реестр саморегулируемых организаций сведений о некоммерческой организации, ею представляются в соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций заявление о внесении сведений о такой некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций, документы, предусмотренные пунктами 1 - 7 части 8 статьи 20 Федерального закона "О саморегулируемых организациях", и документы, подтверждающие соответствие такой некоммерческой организации требованиям Градостроительного Кодекса. При этом в уставе некоммерческой организации должен быть указан вид саморегулируемой организации. Указанные в настоящей части заявление и документы могут быть представлены на бумажном носителе или в форме электронных документов (пакета электронных документов), подписанных саморегулируемой организацией с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

2. Виды саморегулируемых организаций

Допускается приобретение некоммерческими организациями статуса саморегулируемых организаций следующих видов:

- 1) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания;
- 2) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации;
- 3) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство.

3. Требования к некоммерческой организации, необходимые для приобретения статуса саморегулируемой организации

1. Некоммерческая организация вправе приобрести статус саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, при условии соответствия некоммерческой организации следующим требованиям:

1) объединение в составе некоммерческой организации в качестве ее членов не менее чем пятидесяти индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации на основании договора подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, являющихся застройщиками, самостоятельно выполняющими инженерные изыскания или осуществляющими подготовку проектной документации;

2) наличие у некоммерческой организации компенсационного фонда возмещения вреда, сформированного в установленном размере;

2. Некоммерческая организация вправе приобрести статус саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, при условии соответствия некоммерческой организации следующим требованиям:

1) объединение в составе некоммерческой организации в качестве ее членов не менее чем ста индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих строительство на основании договора строительного подряда, снос объектов капитального строительства на основании договора о сносе объекта капитального строительства, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком или лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения (далее - договор подряда на осуществление сноса), индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, являющихся

застройщиками, самостоятельно осуществляющими строительство, снос объектов капитального строительства, зарегистрированных в установленном законом порядке на территории субъекта Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая саморегулируемая организация, и индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих строительство, снос объектов капитального строительства .

2) наличие у некоммерческой организации компенсационного фонда возмещения вреда, сформированного в установленном размере;

.3. Некоммерческая организация, сформировавшая компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, не вправе в процессе своей деятельности принимать решение о ликвидации данного компенсационного фонда саморегулируемой организации.

4. Прием в члены саморегулируемой организации

1. В члены саморегулируемой организации могут быть приняты юридическое лицо, в том числе иностранное юридическое лицо, и индивидуальный предприниматель при условии соответствия таких юридических лиц и индивидуальных предпринимателей требованиям, установленным саморегулируемой организацией к своим членам, и уплаты такими лицами в полном объеме взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации.

2. Для приема в члены саморегулируемой организации индивидуальный предприниматель или юридическое лицо представляет в саморегулируемую организацию следующие документы:

1) заявление о приеме в члены саморегулируемой организации, в котором должны быть указаны в том числе сведения о намерении принимать участие в заключении договоров подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договоров строительного подряда,

договоров подряда на осуществление сноса с использованием конкурентных способов заключения договоров или об отсутствии таких намерений;

2) копия документа, подтверждающего факт внесения в соответствующий государственный реестр записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица, копии учредительных документов;

3) документы, подтверждающие соответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям, установленным саморегулируемой организацией к своим членам во внутренних документах саморегулируемой организации;

4) документы, подтверждающие наличие у индивидуального предпринимателя или юридического лица необходимых специалистов;

5) документы, подтверждающие наличие у специалистов должностных обязанностей.

3. Членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, могут быть только индивидуальные предприниматели и юридические лица, зарегистрированные в том же субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая саморегулируемая организация.

4. При приеме индивидуального предпринимателя или юридического лица в члены саморегулируемой организации саморегулируемая организация вправе запросить у саморегулируемой организации, членом которой индивидуальный предприниматель или юридическое лицо являлись ранее, документы и информацию, касающиеся деятельности такого индивидуального предпринимателя или такого юридического лица, включая акты проверок его деятельности.

5. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, в отношении которых принято решение о приеме в члены саморегулируемой организации, в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления, обязаны уплатить в полном объеме:

1) взнос в компенсационный фонд возмещения вреда;

2) взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в случае, если саморегулируемой организацией принято решение о формировании такого компенсационного фонда и в заявлении индивидуального предпринимателя или юридического лица о приеме в члены саморегулируемой организации указаны сведения о намерении принимать участие в заключении договоров подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса с использованием конкурентных способов заключения договоров;

3) вступительный взнос в саморегулируемую организацию в случае, если внутренними документами саморегулируемой организации установлены требования к уплате вступительного взноса.

6. Решение саморегулируемой организации о приеме в члены саморегулируемой организации вступает в силу со дня уплаты в полном объеме взноса (взносов) в компенсационный фонд (компенсационные фонды) саморегулируемой организации, а также вступительного взноса.

7. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель может быть членом одной саморегулируемой организации каждого из видов саморегулируемых организаций.

8. Саморегулируемая организация в отношении каждого лица, принятого в члены саморегулируемой организации, ведет дело члена саморегулируемой организации. В состав такого дела входят:

1) документы, представленные для приема в члены саморегулируемой организации, в том числе о специалистах индивидуального предпринимателя или юридического лица;

2) документы об уплате взноса (взносов) в компенсационный фонд (компенсационные фонды) саморегулируемой организации;

3) документы, представленные для внесения изменений в реестр членов саморегулируемой организации, добровольного выхода члена саморегулируемой организации из саморегулируемой организации;

4) документы о результатах осуществления саморегулируемой организацией контроля за деятельностью члена такой организации;

5) документы о мерах дисциплинарного воздействия, принятых саморегулируемой организацией в отношении члена такой организации;

6) иные документы в соответствии с решением саморегулируемой организации.

9. Саморегулируемая организация обязана хранить дела членов саморегулируемой организации, а также дела лиц, членство которых в саморегулируемой организации прекращено. Указанные дела подлежат постоянному хранению на бумажном носителе и в форме электронного документа (пакета электронных документов), подписанного саморегулируемой организацией с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, в саморегулируемой организации. В случае исключения сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций дела членов саморегулируемой организации, а также дела лиц, членство которых в саморегулируемой организации прекращено, подлежат передаче в соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций.

5. Прекращение членства в саморегулируемой организации

1. Членство индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации прекращается по основаниям и в случаях, которые указаны в Федеральном законе "О саморегулируемых организациях", в том числе в случае присоединения одной саморегулируемой организации к другой саморегулируемой организации. Саморегулируемая организация имеет право установить внутренними документами саморегулируемой организации дополнительные основания для исключения из членов саморегулируемой организации.

2. Саморегулируемая организация вправе принять решение об исключении из членов саморегулируемой организации индивидуального предпринимателя или юридического лица также:

1) при неисполнении двух и более раз в течение одного года предписаний органов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;

2) в иных случаях, установленных внутренними документами саморегулируемой организации.

3. Членство в саморегулируемой организации считается прекращенным с даты внесения соответствующих сведений в реестр членов саморегулируемой организации.

6. Право члена саморегулируемой организации выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства

1. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором, при условии, что такой индивидуальный предприниматель или такое юридическое лицо является членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

2. Застройщик имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что такое лицо является членом соответствующей саморегулируемой организации.

3. Член саморегулируемой организации ежегодно в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, обязан уведомлять саморегулируемую организацию о фактическом совокупном размере обязательств соответственно по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенным таким лицом в течение отчетного года с использованием конкурентных способов заключения

договоров. Данное уведомление направляется членом саморегулируемой организации в срок до 1 марта года, следующего за отчетным, с приложением документов, подтверждающих такой фактический совокупный размер обязательств данного члена.

7. Контроль саморегулируемой организацией за деятельностью своих членов

1. Саморегулируемая организация осуществляет контроль за деятельностью своих членов в соответствии с Федеральным законом "О саморегулируемых организациях".

2. В рамках контроля саморегулируемой организации за деятельностью своих членов осуществляется в том числе контроль:

1) за соблюдением членами саморегулируемой организации требований законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, включая соблюдение членами саморегулируемой организации требований, установленных в стандартах на процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, утвержденных соответствующим Национальным объединением саморегулируемых организаций;

2) за исполнением членами саморегулируемой организации обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров.

3. Саморегулируемая организация осуществляет контроль за деятельностью своих членов в соответствии с ежегодным планом проведения

проверок членов саморегулируемой организации.

4. Контроль за исполнением членами саморегулируемой организации обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, осуществляется саморегулируемой организацией в форме проверки, проводимой не реже чем один раз в год.

5. Саморегулируемая организация имеет право осуществлять общественный контроль в сфере закупок.

8. Применение саморегулируемой организацией мер дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации

1. В отношении члена саморегулируемой организации, допустившего нарушение требований законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, требований технических регламентов, обязательных требований стандартов на процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, утвержденных соответствующим Национальным объединением саморегулируемых организаций, стандартов саморегулируемой организации и внутренних документов саморегулируемой организации, саморегулируемой организацией могут применяться меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "О саморегулируемых организациях".

2. Член саморегулируемой организации, в отношении которого применена мера дисциплинарного воздействия в виде приостановления права

выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, имеет право продолжить соответственно выполнение инженерных изысканий, осуществление подготовки проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства только в соответствии с договорами подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорами строительного подряда, договорами подряда на осуществление сноса, заключенными до принятия решения о применении указанной меры дисциплинарного воздействия.

3. Решение саморегулируемой организации о применении меры дисциплинарного воздействия может быть обжаловано в арбитражный суд, а также третейский суд, сформированный соответствующим Национальным объединением саморегулируемых организаций, членом саморегулируемой организации, в отношении которого принято это решение.

9. Компенсационные фонды саморегулируемой организации

1. Саморегулируемая организация в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, формирует компенсационный фонд возмещения вреда. Саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда несет солидарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда.

2. Саморегулируемая организация в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ими обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда или договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, дополнительно формирует компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов.

3. Не допускается освобождение члена саморегулируемой организации от обязанности внесения взноса в компенсационный фонд возмещения вреда, в том числе за счет его требований к саморегулируемой организации, а также освобождение члена саморегулируемой организации, подавшего заявление о намерении принимать участие в заключении договоров подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса с использованием конкурентных способов заключения договоров, от обязанности внесения взноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в случае, если саморегулируемой организацией принято решение о формировании такого компенсационного фонда. Не допускается уплата взноса (взносов) в компенсационный фонд (компенсационные фонды) саморегулируемой организации в рассрочку или иным способом, исключающим единовременную уплату указанного взноса (взносов), а также уплата взноса (взносов) третьими лицами, не являющимися членами такой саморегулируемой организации.

4. Минимальный размер взноса в компенсационный фонд возмещения вреда на одного члена саморегулируемой организации в области инженерных

изысканий или саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования в зависимости от уровня ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам составляет:

1) пятьдесят тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять инженерные изыскания, подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации не превышает двадцать пять миллионов рублей (первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

2) сто пятьдесят тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять инженерные изыскания, подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации не превышает пятьдесят миллионов рублей (второй уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

3) пятьсот тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять инженерные изыскания, подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации не превышает триста миллионов рублей (третий уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

4) один миллион рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять инженерные изыскания, подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации составляет триста миллионов рублей и более (четвертый уровень ответственности члена саморегулируемой организации).

5. Минимальный размер вноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств на одного члена саморегулируемой организации в области инженерных изысканий или саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, выразившего намерение принимать участие в заключении договоров подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации с использованием конкурентных способов заключения договоров, в зависимости от уровня ответственности члена саморегулируемой организации составляет:

1) сто пятьдесят тысяч рублей в случае, если предельный размер обязательств по таким договорам не превышает двадцать пять миллионов рублей (первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

2) триста пятьдесят тысяч рублей в случае, если предельный размер обязательств по таким договорам не превышает пятьдесят миллионов рублей (второй уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

3) два миллиона пятьсот тысяч рублей в случае, если предельный размер обязательств по таким договорам не превышает триста миллионов рублей (третий уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

4) три миллиона пятьсот тысяч рублей в случае, если предельный размер обязательств по таким договорам составляет триста миллионов рублей и более (четвертый уровень ответственности члена саморегулируемой организации).

6. Минимальный размер вноса в компенсационный фонд возмещения вреда на одного члена саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства в зависимости от уровня ответственности члена саморегулируемой организации составляет:

1) сто тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует осуществлять строительство, реконструкцию (в том числе снос объекта капитального строительства, его частей в процессе строительства, реконструкции), капитальный ремонт объекта капитального строительства, стоимость которого по одному договору не превышает шестьдесят миллионов рублей (первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

2) пятьсот тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует осуществлять строительство, стоимость которого по одному договору не превышает пятьсот миллионов рублей (второй уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

3) один миллион пятьсот тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует осуществлять строительство, стоимость которого по одному договору не превышает три миллиарда рублей (третий уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

4) два миллиона рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует осуществлять строительство, стоимость которого по одному договору не превышает десять миллиардов рублей (четвертый уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

5) пять миллионов рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует осуществлять строительство, стоимость которого по одному договору составляет десять миллиардов рублей и более (пятый уровень ответственности члена саморегулируемой организации);

6) сто тысяч рублей в случае, если член саморегулируемой организации планирует осуществлять только снос объекта капитального строительства, не связанный со строительством, реконструкцией объекта капитального строительства (простой уровень ответственности члена саморегулируемой

организации).

7. В случае исключения сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций средства компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации в недельный срок с даты исключения таких сведений подлежат зачислению на специальный банковский счет Национального объединения саморегулируемых организаций, членом которого являлась такая саморегулируемая организация, и могут быть использованы только для осуществления выплат в связи с наступлением солидарной или субсидиарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам членов такой организации.

8. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо в случае исключения сведений о саморегулируемой организации, членами которой они являлись, из государственного реестра саморегулируемых организаций и принятия такого индивидуального предпринимателя или такого юридического лица в члены другой саморегулируемой организации вправе обратиться в соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций с заявлением о перечислении зачисленных на счет такого Национального объединения саморегулируемых организаций средств компенсационного фонда на счет саморегулируемой организации, которой принято решение о приеме индивидуального предпринимателя или юридического лица в члены саморегулируемой организации.

9. Размещение средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации в кредитных организациях, инвестирование средств компенсационного фонда возмещения вреда саморегулируемой организации

1. Средства компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации размещаются на специальных банковских счетах, открытых в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

2. Кредитная организация в порядке, установленном банковскими правилами и договором специального банковского счета, открывает саморегулируемой организации специальные банковские счета в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с учетом особенностей. Специальный банковский счет открывается отдельно для размещения средств компенсационного фонда возмещения вреда, средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. Договоры специального банковского счета являются бессрочными.

3. Кредитная организация обязана осуществлять операции по специальным банковским счетам, на которых размещены средства компенсационных фондов саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса. Иные операции по специальным банковским счетам не допускаются. При получении от органа надзора за саморегулируемыми организациями уведомления об исключении сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций кредитная организация обязана приостановить операции по специальным банковским счетам, на которых размещены средства компенсационных фондов такой саморегулируемой организации.

4. Учет средств компенсационного фонда возмещения вреда и средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств ведется саморегулируемой организацией отдельно от учета иного имущества такой

организации.

5. Права на средства компенсационных фондов саморегулируемой организации, размещенные на специальных банковских счетах, принадлежат владельцу счетов. При исключении саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций права на средства компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств переходят к Национальному объединению саморегулируемых организаций, членом которого являлась такая саморегулируемая организация. В этом случае кредитная организация по требованию такого Национального объединения саморегулируемых организаций, направленному в порядке и по форме, которые установлены Правительством Российской Федерации, переводит средства компенсационного фонда такой некоммерческой организации на специальный банковский счет такого Национального объединения саморегулируемых организаций.

6. Одним из существенных условий договора специального банковского счета является согласие саморегулируемой организации на предоставление кредитной организацией, в которой открыт специальный банковский счет, по запросу органа надзора за саморегулируемыми организациями информации о выплатах из средств компенсационного фонда саморегулируемой организации, об остатке средств на специальном счете, а также о средствах компенсационного фонда саморегулируемой организации, размещенных во вкладах (депозитах) и в иных финансовых активах саморегулируемых организаций, по форме, установленной Банком России.

7. При необходимости осуществления выплат из средств компенсационного фонда возмещения вреда или из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств срок возврата средств из указанных в настоящей статье активов не должен превышать десять рабочих

дней с момента возникновения такой необходимости.

10. Государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций

1. Государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее - орган надзора за саморегулируемыми организациями) в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных настоящей статьей.

2. Предметом проверки является соблюдение саморегулируемой организацией требований к саморегулируемым организациям и их деятельности, установленных федеральными законами.

3. Плановая проверка деятельности саморегулируемой организации проводится в соответствии с планом, утвержденным органом надзора за саморегулируемыми организациями. Данный план не требует согласования и утверждается органом надзора за саморегулируемыми организациями самостоятельно.

4. Срок проведения проверки составляет не более чем десять рабочих дней со дня начала ее проведения. В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений должностных лиц органа надзора за саморегулируемыми организациями, проводящих проверку, срок проведения проверки может быть продлен руководителем такого органа, но не более чем

на десять рабочих дней.

5. При выявлении нарушений, указанных, орган надзора за саморегулируемыми организациями выдает предписание саморегулируемой организации об устранении выявленных нарушений.

11. Национальные объединения саморегулируемых организаций

1. Национальные объединения саморегулируемых организаций являются общероссийскими негосударственными некоммерческими организациями, объединяющими саморегулируемые организации на основе обязательного членства, и создаются в форме ассоциации (союза).

2. Создаются национальные объединения саморегулируемых организаций следующих видов:

1) Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации;

2) Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство.

3. Национальные объединения саморегулируемых организаций создаются в целях соблюдения общественных интересов саморегулируемых организаций соответствующих видов, обеспечения представительства и защиты интересов саморегулируемых организаций соответствующих видов в органах государственной власти, органах местного самоуправления, взаимодействия саморегулируемых организаций и указанных органов, потребителей строительной продукции.

4. Национальные объединения саморегулируемых организаций являются юридическими лицами, имеют смету, расчетные и другие счета в банках в соответствии с законодательством Российской Федерации, печать, штампы и бланки со своими наименованиями.

5. Национальные объединения саморегулируемых организаций образуются Всероссийским съездом саморегулируемых организаций соответствующих видов.

6. Уставы национальных объединений саморегулируемых организаций принимаются Всероссийским съездом саморегулируемых организаций соответствующих видов.

7. Национальные объединения саморегулируемых организаций подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 8 августа 2001 года N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

8. Основными функциями национальных объединений саморегулируемых организаций являются:

1) обсуждение вопросов государственной политики в области соответственно инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

2) представление интересов саморегулируемых организаций соответствующих видов в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;

3) формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области соответственно инженерных изысканий, архитектурно-

строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

4) защита интересов саморегулируемых организаций соответствующих видов;

5) размещение средств компенсационного фонда саморегулируемой организации, зачисленных на счет соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций, и осуществление выплат из него;

6) ведение единого реестра членов саморегулируемых организаций, форма которого утверждается органом надзора за саморегулируемыми организациями по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и предоставление по запросам заинтересованных лиц сведений из указанного реестра;

7) взаимодействие с саморегулируемыми организациями, органом надзора за саморегулируемыми организациями в части получения и передачи предусмотренной кодексом информации;

8) разработка и утверждение стандартов на процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства;

9) ведение национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, национального реестра специалистов в области строительства.

9. Национальные объединения саморегулируемых организаций не вправе

вмешиваться в деятельность саморегулируемых организаций, ограничивать их деятельность.

10. Сведения, содержащиеся в едином реестре членов саморегулируемых организаций, подлежат размещению на сайте соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций в сети "Интернет" и должны быть доступны для ознакомления без взимания платы.

12. Всероссийский съезд саморегулируемых организаций

1. Высшим органом Национального объединения саморегулируемых организаций является Всероссийский съезд соответствующих саморегулируемых организаций (далее также - Съезд). Съезд созывается не реже чем один раз в два года. Съезд считается правомочным, если в его работе принимают участие представители не менее двух третей саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории Российской Федерации.

2. Саморегулируемые организации имеют равные права и равное представительство на Съезде. Каждая саморегулируемая организация независимо от количества ее представителей при принятии решений имеет один голос.

3. Всероссийский съезд саморегулируемых организаций:

1) принимает устав Национального объединения саморегулируемых организаций и утверждает внесение в него изменений;

2) формирует состав совета Национального объединения саморегулируемых организаций, в том числе избирает новых членов и прекращает полномочия членов совета, подлежащих замене, в соответствии с процедурой обновления (ротации) совета, принимает решения о досрочном прекращении полномочий членов совета;

2.1) избирает президента Национального объединения саморегулируемых

организаций;

3) определяет размер отчислений саморегулируемых организаций на нужды Национального объединения саморегулируемых организаций исходя из численности и вида саморегулируемых организаций;

4) утверждает смету расходов на содержание Национального объединения саморегулируемых организаций;

5) утверждает отчеты совета Национального объединения саморегулируемых организаций, в том числе об исполнении сметы расходов на содержание Национального объединения саморегулируемых организаций;

6) избирает членов ревизионной комиссии Национального объединения саморегулируемых организаций сроком на два года и утверждает отчет этой ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности Национального объединения саморегулируемых организаций;

7) утверждает регламент Съезда;

8) определяет место нахождения совета Национального объединения саморегулируемых организаций;

9) осуществляет иные предусмотренные уставом Национального объединения саморегулируемых организаций функции.

4. Решения по вопросам избрания президента Национального объединения саморегулируемых организаций, определения размеров отчислений саморегулируемых организаций на нужды Национального объединения саморегулируемых организаций считаются принятыми, если за такое решение проголосовало более половины саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории Российской Федерации.

5. Президент Национального объединения саморегулируемых

организаций избирается сроком на четыре года и является его единоличным исполнительным органом. При этом одно и то же лицо не может занимать должность президента Национального объединения саморегулируемых организаций более чем два срока подряд.

13 .Полномочия президента Национального объединения саморегулируемых организаций

Президент Национального объединения саморегулируемых организаций:

1) представляет Национальное объединение саморегулируемых организаций в органах государственной власти, органах местного самоуправления, общественных объединениях, иных российских организациях и за пределами Российской Федерации;

2) созывает Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в случаях, предусмотренных уставом Национального объединения саморегулируемых организаций;

3) распоряжается имуществом Национального объединения саморегулируемых организаций в соответствии со сметой и с назначением имущества;

4) утверждает штатное расписание аппарата Национального объединения саморегулируемых организаций;

5) осуществляет иные предусмотренные уставом Национального объединения саморегулируемых организаций функции.

14. Совет Национального объединения саморегулируемых организаций

1. Совет Национального объединения саморегулируемых организаций является коллегиальным исполнительным органом Национального объединения саморегулируемых организаций.

2. Совет Национального объединения саморегулируемых организаций избирается в количестве не более чем тридцать человек Всероссийским съездом саморегулируемых организаций тайным голосованием и подлежит обновлению (ротации) один раз в два года на одну треть в порядке, установленном уставом Национального объединения саморегулируемых организаций.

2.1. В состав совета Национального объединения саморегулируемых организаций входит президент Национального объединения саморегулируемых организаций.

3. Совет Национального объединения саморегулируемых организаций:

1) избирает из своего состава по представлению президента Национального объединения саморегулируемых организаций одного или нескольких вице-президентов сроком на два года, определяет их полномочия;

2) организует информационное обеспечение саморегулируемых организаций;

3) осуществляет методическую деятельность;

4) созывает не реже чем один раз в два года Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, формирует его повестку дня;

5) утверждает норму представительства от саморегулируемых организаций на Съезд;

6) утверждает регламент совета Национального объединения саморегулируемых организаций;

7) определяет размер вознаграждения президента и вице-президентов, других членов совета Национального объединения саморегулируемых организаций, членов ревизионной комиссии в пределах утвержденной Съездом сметы расходов на содержание Национального объединения саморегулируемых организаций;

7.1) на основании решения суда принимает решение об осуществлении выплат в связи с наступлением ответственности саморегулируемой организации, сведения о которой исключены из государственного реестра саморегулируемых организаций и средства компенсационного фонда, которой зачислены на счет соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций, по обязательствам членов такой организации, возникшим вследствие:

а) причинения вреда в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

б) неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договоров.

8) осуществляет иные предусмотренные уставом Национального объединения саморегулируемых организаций функции.

4. В случае неисполнения советом Национального объединения саморегулируемых организаций требований настоящего Кодекса полномочия совета Национального объединения саморегулируемых организаций могут быть прекращены досрочно на Всероссийском съезде саморегулируемых

организаций. Внеочередной Всероссийский съезд саморегулируемых организаций созывается советом Национального объединения саморегулируемых организаций по требованию одной трети саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории Российской Федерации.

5. Заседания совета Национального объединения саморегулируемых организаций созываются президентом Национального объединения саморегулируемых организаций по мере необходимости, но не реже чем один раз в три месяца. Заседание считается правомочным, если на нем присутствуют не менее чем две трети членов совета Национального объединения саморегулируемых организаций.

6. Решения совета Национального объединения саморегулируемых организаций принимаются простым большинством голосов членов совета Национального объединения саморегулируемых организаций, участвующих в его заседании.

15. Государственный контроль за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций

1. Государственный контроль за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, путем проведения плановых и внеплановых проверок, а также в иных формах контроля, предусмотренных федеральным законом.

2. Плановая проверка деятельности Национального объединения саморегулируемых организаций проводится в соответствии с планом,

утвержденным федеральным органом исполнительной власти. Данный план не требует согласования и утверждается федеральным органом исполнительной власти.

3. Предметом государственного контроля за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций является соблюдение ими требований, установленных Градостроительным Кодексом.