

Л.А. Климова

**ПОЛУЧЕНИЕ
РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
И РЕКОНСТРУКЦИЮ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО,
ОПЫТ И ПРОБЛЕМЫ**

МАКС Пресс

МОСКВА — 2008

Л.А. Климова

**Получение разрешительной документации
на новое строительство
и реконструкцию объектов
капитального строительства**

Законодательство, опыт и проблемы



МОСКВА – 2008

УДК 69
ББК 38
К49

Климова Л.А.

- К49 Получение разрешительной документации на новое строительство и реконструкцию объектов капитального строительства: законодательство, опыт и проблемы. – М.: МАКС Пресс, 2008. – 172 с.
ISBN 978-5-317-02626-4**

Издание представляет интерес для физических и юридических лиц, инвесторов, застройщиков, заказчиков, осуществляющих взаимодействие с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, муниципальными органами, выполняющими подготовку, согласование и выдачу разрешительной документации на новое строительство, реконструкцию существующих зданий, строений, сооружений; специалистов, повышающих квалификацию в области строительства и проектирования; работников администраций федерального, регионального и местного уровней управления, а также других специалистов, интересующихся вопросами реализации инвестиционно-строительных проектов.

УДК 69
ББК 38

ISBN 978-5-317-02626-4

© Климова Л.А., 2008

Содержание

<i>Введение</i>	<i>7</i>
<i>Глава 1. Организация работы по предоставлению прав на земельный участок для целей строительства.....</i>	<i>11</i>
1.1. Подбор и отвод земельного участка.....	11
1.2. Разграничение государственной собственности на землю ...	13
1.3. Порядок предоставления земельных участков под строительство.....	16
1.4. Выбор земельного участка	18
1.5. Правила предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории	19
1.6. Оценка земельных участков	21
<i>Глава 2. Виды градостроительной документации.....</i>	<i>23</i>
2.1. Правовое градорегулирование	23
2.2. Правовое зонирование.....	24
2.3. Разрешенное использование земельных участков	25
2.4. Документы территориального планирования	27
2.5. Документация по планировке территории	29
2.6. Проект застройки.....	31
2.7. Межевание.....	33
2.8. Градостроительный план земельного участка	36
<i>Глава 3. Организация градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации.....</i>	<i>41</i>
3.1. Законодательное регулирование градостроительной деятельности в регионах	41
3.2. Опыт отдельных регионов по разработке градостроительной документации	44

Глава 4. Архитектурно-строительное проектирование 49

4.1. Особенности архитектурно-строительного проектирования в свете требований Градостроительного кодекса Российской Федерации	49
4.2. Информация, необходимая для разработки проектной документации	52
4.3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства	53
4.4. Присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения	58
4.5. Состав проектной документации	60

Глава 5. Требования к отдельным разделам проектной документации..... 65

Глава 6. Согласование проектной документации 82

Глава 7. Государственная экспертиза проектной документации..... 84

7.1. Новый порядок проведения государственной экспертизы .	84
7.2. Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы	87
7.3. Проектная документация, не подлежащая государственной экспертизе.....	90
7.4. Полномочия государственного учреждения, подведомственного Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству	92
7.5. Предмет и сроки проведения государственной экспертизы проектной документации	93

Глава 8. Разрешение на строительство 98

8.1. Общие сведения о разрешении на строительство.....	98
--	----

8.2. Процедура выдачи разрешений на строительство	99
8.3. Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство	101
8.4. Разрешение на строительство индивидуальных жилых домов.....	102
8.5. Процедура подготовки разрешения на строительство	103
8.6. Форма разрешения на строительство.....	106
8.7. Срок действия разрешения на строительство	110
<i>Глава 9. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию....</i>	<i>113</i>
9.1. Общие положения о разрешении на ввод объектов в эксплуатацию	113
9.2. Перечень документов, представляемых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	114
9.3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	117
9.4. Сведения, содержащиеся в форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	119
9.5. Государственная регистрация права собственности и государственный учет объектов недвижимости	120
<i>Глава 10. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.....</i>	<i>122</i>
10.1. Общие сведения о создании информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.....	122
10.2. Сведения о застроенных или подлежащих застройке земельных участках	128
<i>Глава 11. Основные принципы работы органов исполнительной власти в режиме «одного окна».....</i>	<i>130</i>
11.1. Основное содержание и проблемы внедрения принципа «Одного окна».....	130
11.2. Внедрение принципа «одного окна» в городе Москве.....	137

<i>Приложения.....</i>	<i>146</i>
Приложение 1. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации....	146
Приложение 2. Полномочия Органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.....	148
Приложение 3. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка».....	150
Приложение 4. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года N 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»	155
Приложение 5. Законодательные и нормативные правовые акты города Москвы, на основании которых осуществляется работа с документами в режиме «одного окна».....	159
<i>Список использованной литературы</i>	<i>165</i>

Введение

Для реализации инвестиционно-строительного проекта необходимы следующие основные условия:

- наличие инвестиций;
- наличие материально-производственной базы, обеспечивающей реализацию проекта;
- законодательное и правовое обеспечение реализации проекта и регулирования взаимоотношений участников реализации данного проекта.

В условиях рыночных отношений градостроительная деятельность в России регулируется федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, не противоречащими федеральным законам.

Российским законодательством приняты правовые акты, регламентирующие процесс реализации строительства объекта на всех технологических этапах – от подачи заявки на строительство предполагаемого объекта до его ввода в эксплуатацию:

- на предпроектном этапе;
- на проектном этапе;
- на этапе строительства объекта.

Основополагающим фактором для реализации проекта является получение разрешения на строительство в соответствии с установленным в Российской Федерации порядком.

Основными документами для получения разрешения на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. являются правоустанавливающие документы на земельный участок.

Таким образом, оформление прав на земельный участок для осуществления строительства любого объекта, в том числе нового жилого дома, представляют одну из основных проблем формирования инвестиционной программы в регионах.

В соответствии с принятым законодательством земельные участки предоставляются для реализации инвестиционно-строительных проектов на праве собственности или праве долгосрочной аренды.

Для строительства жилья необходимо, чтобы инвестор получил для застройки участок, долгосрочные права на который ему гарантированы, а расходы в связи с владением участком были приемлемы и предсказуемы.

До установления рыночных отношений для осуществления коммерческих операций с земельными участками в России отсутствовала достаточная законодательная база – единственным собственником земли было государство, осуществлявшее плановое ведение хозяйства.

В условиях рыночных отношений градостроительная и земельная законодательные нормативные правовые базы были коренным образом изменены. Основным принципом в настоящее время является необходимость научного регулирования размещения объектов на территории городов и земельных участках поселений.

Инвестиционная политика в части обеспечения доступа к ресурсам землепользования и застройки опирается на реализацию градостроительной политики.

В области градостроительства центральное место среди регламентирующих механизмов занимает градостроительное зонирование территории. Оно обеспечивает формирование характеристик и ограничений разрешенного использования территории, представляющих собой нормативные требования к осуществлению градостроительной деятельности на всех стадиях регулирования использования территории, в том числе при разработке градостроительной документации на всех стадиях регулирования использования территории, в том числе при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании, застройке территории, при подготовке разрешительной и проектной документации, строительстве, реконструкции объектов недвижимости.

Весьма важными в области градостроительства являются территориальные регламенты, которые устанавливают обязательные требования и ограничения градостроительной деятельности.

Градостроительное и градорегулирующее право имеет самое непосредственное отношение к процедурам выделения земельного участка под строительство объекта, получения разрешения на строительство.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации с 2005 г. разрабатываются следующие виды градостроительной документации:

- документы и схемы территориального планирования;
- генеральные планы поселений и городских округов;
- правила землепользования и застройки;
- схемы инженерного обеспечения территорий районов строительства;
- проекты планировки территорий;
- проекты межевания территорий;
- градостроительные планы земельных участков.

Разработка указанных документов должна выполняться в соответствии с Генеральными планами развития городов.

При этом следует отметить, что состав, порядок разработки, согласования и утверждения названных выше видов градостроительной документации должны устанавливаться отдельными положениями, утверждаемыми соответствующими органами власти в соответствии с их компетенцией, определенной Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности в соответствии с главой 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации приведены в приложениях 1 и 2.

При этом следует отметить, что в настоящее время взаимодействие с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления при получении разрешительной документации на строительство, реконструкцию осуществляют застройщики и все документы

рмляются и выдаются уполномоченными организациями застройщику.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления либо уполномоченные ими органы и организации для целей строительства, реконструкции градостроительных объектов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготавливают и выдают по заявкам застройщиков следующие документы:

- градостроительные планы земельных участков;
- разрешение на строительство;
- разрешение на ввод объектов в эксплуатацию.

Рассмотрению механизмов и проблем регулирования подвозки и выдачи указанных выше документов и посвящена данная работа.

Глава 1

Организация работы по предоставлению прав на земельный участок для целей строительства

1.1. Подбор и отвод земельного участка

Выделение земельных участков под инвестиционно-строительные проекты осуществляется в соответствии Генеральным планом – градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Одними из основных принципов земельного законодательства стали:

- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, т.е. все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков;
- платность использования земли, в соответствии с этим принципом любое использование земли осуществляется за плату;
- деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации земельным участком (делимым и неделимым), как объектом земельных отношений, является часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. При

этом следует отметить, что граждане и юридические лица теперь имеют равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Ограниченность количества земельных участков для строительства представляет одну из основных проблем формирования инвестиционной программы в регионах. Как правило, в городах и других поселениях практически нет свободных земельных участков.

В каждом конкретном случае при подготовке проекта строительства органам власти и застройщикам приходится решать массу вопросов с правами на земельные участки и объекты недвижимости. У каждого земельного участка есть собственник, либо участок сдается в долгосрочную аренду. Зачастую на месте будущего строительства оказываются малорентабельные или экологически вредные предприятия, которые необходимо выводить, а для этого соответственно необходимо подыскивать другие земельные участки.

Естественно, что освобождение площадок связано с определенными затратами, что в свою очередь увеличивает себестоимость строительства в среднем на 15%.

Подобная ситуация с подбором площадок ограничивает возможность реализации проектов точечной застройки – создания жилых домов в сложившихся районах городов и поселений.

Подбор, а затем и отвод земельного участка для осуществления строительства любого объекта представляет одну из основных проблем эффективного формирования инвестиционной программы федерального, регионального и муниципального уровней.

Основную роль при отводе земельных участков под инвестиционно-строительные проекты в настоящее время должны играть Генеральные планы.

В условиях рыночной экономики не только финансовые средства государства определяют объемы и характер строительства в городах, как это было при плановом ведении хозяйства страны, а преимущественно и в первую очередь – средства част-

ных инвесторов, что соответственно отражается и на формировании системы градорегулирования.

Ранее система градорегулирования ориентировалась на разработку проектов под конкретное финансирование объектов, определяемых государством. В новых условиях сфера прямых действий государства регламентируется общими градостроительными законами, созданы правовые и экономические условия для того, чтобы в реализации планов развития городов было выгодно участвовать не только государственным, но и частным инвесторам любой формы собственности.

В соответствии с Градостроительным кодексом градостроительные требования к земельным участкам, их функциональному использованию должны определяться градостроительной документацией, установленными градостроительными регламентами, видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

1.2. Разграничение государственной собственности на землю

В соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» осуществляется разграничение государственной собственности на землю, на федеральную собственность, собствен-

ность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность.

К федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;
- земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;
- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

К собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;
- земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

К собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;
- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных обра-

зований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

- иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Вместе с тем, к собственности субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга относятся земельные участки, расположенные в границах этих субъектов Российской Федерации.

Порядок принятия решений в субъектах Российской Федерации о размещении и строительстве объектов недвижимости, порядок проектирования, строительства, реконструкции объектов недвижимости устанавливается федеральным законодательством, законодательными и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Основными федеральными законодательными актами, регулирующими земельные отношения в России, являются:

- Конституция Российской Федерации (принята 12.12.93, действующая редакция);
- Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001);
- Закон «О введении в действие Земельного кодекса» (№ 137-ФЗ от 25.10.2001);
- Федеральный закон «О разграничении прав собственности на земельные участки» (№ 101-ФЗ от 17.07.2001) совместно с нормами Постановления Правительства Российской Федерации № 140 от 4.03.2002 (утратил силу);
- Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного

кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества (с изменениями на 10.05.2007)».

1.3. Порядок предоставления земельных участков под строительство

Предоставление земельных участков для строительства обязательно должно осуществляться с проведением работ по их формированию и на следующих основаниях:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Рассмотрим более подробно первый случай.

Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного Кодекса.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за

подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

При проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для застройки органами местного самоуправления к их участникам могут устанавливаться дополнительные требования в соответствии с местными условиями.

На аукционе земельные участки продаются в тех случаях, когда от покупателя не требуется выполнения каких-либо условий, кроме целевого использования.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, а также имеющие информацию об обременениях и ограничениях использования земельного участка.

Во втором случае, т.е. при предоставлении земельного участка под строительство с предварительным согласованием мест размещения объектов порядок несколько изменяется и становится следующим:

- осуществляется выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- проводятся работы по формированию земельного участка;
- производится постановка на государственный кадастровый учет земельного участка;
- принимается решение о предоставлении земельного участка для строительства.

И в первом и во втором случаях решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка или протокол о результатах торгов являются основанием для:

- государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка, заключения договора купли-продажи;
- государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок;
- заключения договора аренды и государственной регистрации данного договора при передаче данного земельного участка в аренду.

1.4. Выбор земельного участка

Граждане или юридические лица могут выбирать земельные участки для строительства. Порядок этого выбора также определен в Земельном кодексе Российской Федерации.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина, юридического лица, либо по обращению исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка

на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных, иных условий использования соответствующей территории (недр в ее границах) посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в установленном порядке.

Результаты выбора оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны, затем принимается решение о предварительном согласовании места размещения объекта, которое является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка под строительство и действует в течение трех лет.

К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

1.5. Правила предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории

С 1.01.2007 вступил в силу Федеральный закон от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который четко регулирует порядок вложения инвестиций, обязательства инвестора по планировке территории, расселению граждан, выкупу квартир, сносу аварийных жилых домов на застроенных территориях.

Применять новый правовой институт развития застроенных территорий теперь можно будет только при наличии градостроительных регламентов, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без

проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории.

Орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на распоряжение указанными земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, после утверждения документации по планировке данной застроенной территории, на основании заявления о предоставлении земельного участка определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Понятие развития застроенных территорий законодательством специально не установлено. В соответствии с Градостроительным кодексом развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

С правовой точки зрения «развитие территорий» в данном случае следует понимать как перечень следующих действий, осуществляемых на основании договора о развитии территорий:

- подготовка и утверждение проекта планировки застроенной территории;
- принятие решения о развитии территории органом местного самоуправления;
- принятие решения органом местного самоуправления и выкуп изымаемых на основании такого решения жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, выкуп земельных участков, на которых расположены указанные многоквартирные дома, а также участков, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- предоставление в границах застроенной территории, подлежащей развитию, земельных участков для строительства лицам, заключившим договор о развитии тер-

риторий, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством, в отношении которой принято решение о развитии, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам;

- создание (строительство) либо приобретение, а также передача в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам.

Порядок формирования участков, право, на основании которого они предоставляются, порядок предоставления участков подчиняется нормам земельного законодательства. Заметим, что правовая судьба недвижимости, расположенной на таких участках, кроме положений о ее изъятии, должна быть определена на основе норм гражданского, земельного и жилищного законодательства.

1.6. Оценка земельных участков

Земли городов России представляют собой важнейший элемент национального богатства страны и их цена всегда индивидуальна, так как зависит от очень многих факторов. Городские земли являются специфическим товаром, поэтому оценивать участки городских земель гораздо сложнее, чем другие природные ресурсы.

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется при проведении государственной кадастровой оценки земель, порядок которой устанавливается Правительством Российской Федерации.

При этом следует иметь в виду, что при определении рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме

земель Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, о субъектах прав на земельные участки.

Эффективная система предоставления земельных участков под инвестиционные проекты будет создана только при условии разработки и введения в действие ряда нормативно-правовых актов, предусматривающих:

- совершенствование ведения государственного земельного кадастра;
- проведение массовой оценки земель для налогообложения и других целей;
- установление единого порядка управления федеральными землями;
- определение порядка установления (восстановления) границ административно-территориальных образований;
- разработку концепции законопроекта о землях городов и иных поселений.

Указанные документы необходимо разработать, принять на федеральном уровне и утвердить соответствующими решениями Правительства Российской Федерации.

Виды градостроительной документации

2.1. Правовое градорегулирование

Понятие правового градорегулирования означает создание правил игры для всех субъектов, имеющих права, желающих приобрести права на землю и иную недвижимость в отношении их использования и изменения.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными

органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Правовое регулирование использования градостроительных регламентов предусматривает Земельный кодекс Российской Федерации, который устанавливает обязанность собственников земельных участков и иных землепользователей при использовании земельных участков соблюдать требования градостроительных регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования.

Утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей поселений, городских округов в границах субъекта Российской Федерации. Состав, порядок подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации.

2.2. Правовое зонирование

К числу основных механизмов правового градорегулирования в первую очередь относится правовое зонирование, являющееся постоянно действующим инструментом реализации планов развития территории посредством введения градостроительных регламентов, требования экологического и охранного законодательства, контроля за применением этих регламентов в процессе землепользования и строительства, а также нормы о сервитутах публичных и частных.

В этой связи Градостроительный кодекс Российской Федерации является основополагающим документом, определяющим механизмы правового зонирования и предоставления инвесторам земельных участков под застройку. В нем четко установлены пределы полномочий различных уровней власти по введению системы правового зонирования. В развитие этих положений планируется разработать правила формирования объектов недвижимости в жилищной сфере для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, также подготовить целый пакет нормативных правовых актов, направленных на реализацию основных положений данного Кодекса, включая аспекты земельно-имущественных отношений.

Регламенты градостроительного зонирования являются утверждаемой частью Генерального плана, проектов планировки, градостроительных планов. Они устанавливают функциональное, строительное, ландшафтное назначение частей территории субъектов Российской Федерации, городов, поселений.

Закрепление требований градостроительного зонирования нормативными правовыми актами дает органам исполнительной власти городов и поселений юридические основания для использования предусмотренных законодательством мер экономического и административного принуждения к соблюдению указанных требований по использованию территорий и привлечению к ответственности за их нарушение, а также для использования предусмотренных законодательством мер экономического стимулирования реконструкции и реорганизации территории.

Регламенты земельных участков устанавливают назначение земельных участков, размещение, назначение и требуемые характеристики расположенных и проектируемых на них объектов недвижимости, благоустройства, озеленения, их границ и линии регулирования застройки.

Регламенты земельных участков устанавливаются проектами планировки, комплектом документов по подготовке архитектурного проекта в соответствии с утвержденной документацией о градостроительном планировании, градостроительными нормативами и правилами административно-территориальных образований.

2.3. Разрешенное использование земельных участков

Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определено разрешенное использование такого земельного участка, основанное на результатах инженерных изысканий, а также определены технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;**
- условно разрешенные виды использования;**
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Механизм разрешенного использования распространяется не только на земельные участки, но и на объекты капитального строительства (объекты недвижимости).

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

2.4. Документы территориального планирования

В перечень документов территориального планирования субъектов Российской Федерации входят схемы территориального планирования, утверждаемые высшим исполнительным органом государственной власти субъекта. План реализации указанных схем территориального планирования также утверждается решением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта.

Как правило, такими органами власти являются правительства или администрации субъектов Российской Федерации. В некоторых субъектах высшее должностное лицо является высшим исполнительным органом государственной власти.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут готовить и утверждать документы в составе одного или нескольких документов территориального планирования. Однако состав, порядок подготовки проектов данных схем территориального планирования, порядок внесения изменений в них устанавливаются законами каждого отдельного субъекта Российской Федерации.

Для утверждения схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации должна осуществляться подготовка соответствующих материалов по обоснованию ее проекта в текстовой форме и в виде карт (схем).

Схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации могут включать в себя карты (схемы), в том числе планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Документация по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения должна быть утверждена органами государственной власти субъекта Российской Федерации и согла-

сована с высшими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, граничащими с данным субъектом. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства регионального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках в порядке, определенном.

В плане реализации схемы территориального планирования субъекта, утверждаемом высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, указываются сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения.

Разработка и согласование схемы территориального планирования Российской Федерации осуществляется в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 марта 2008 года № 198 «О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации».

Вместе с этим следует отметить, что территориальное планирование невозможно без единого территориального планирования на федеральном уровне, которого в настоящее время не существует. Это обстоятельство может привести к конфликту интересов разных уровней власти.

Решение проблем территориального планирования упирается не только в административную несогласованность. В значительной мере оно тормозится банальным отсутствием средств на местном уровне управления, т.к. примерная стоимость разработки схем территориального планирования муниципального района составляет 2,5 млн. рублей, а генерального плана сельского поселения от 0,5 до 1,5 млн. рублей. Снизить затраты можно лишь в том случае, если федеральный центр возьмет на себя создание единой картографической цифровой основы для территориального планирования и безвозмездно передаст ее регионам.

Правительство России должно принять участие в финансировании этой работы и предусмотреть в бюджете 2009 г. целевые

субвенции субъектам Российской Федерации для разработки генеральных планов развития городов и других поселений.

Особую остроту вопросам территориального планирования придает то, что в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» оно должно быть завершено до 2010 г. В противном случае вступит в силу запрет на перевод земель из одной категории в другую, на резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и, как следствие, станут невозможными развитие общественной инфраструктуры и инвестирование в развитие территорий.

На региональном уровне к середине 2008 г. схемы территориального планирования были утверждены лишь в 10% субъектов Российской Федерации и около 12% муниципальных образований.

Необходимо активизировать разработку схем территориального планирования на федеральном и региональных уровнях управления.

2.5. Документация по планировке территории

Документация по планировке территории подготавливается применительно ко всем территориям – застроенным или подлежащим застройке, а также незастроенным и не предназначенным для строительства. Таким образом, планировка территории становится универсальным способом действий по упорядочению организации территории, осуществляемым в соответствии с документами территориального планирования.

Основанием для планировки территории являются документы территориального планирования (включая генеральные планы поселений и городских округов), а также правила землепользования и застройки. В свою очередь, документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции.

Назначение документации по планировке территории определяется ее положением в ряду документов, предназначенных для

регулирования градостроительной деятельности, и, прежде всего тем, что посредством этой документации должны быть обеспечены основания подготовки проектной документации применительно к строительству, реконструкции отдельных объектов капитального строительства.

Общая цель подготовки документации по планировке территории состоит в обеспечении устойчивого развития территории путем упорядочения ее планировочной организации – выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), а также установления границ земельных участков существующих объектов капитального строительства и предназначенных для планируемого размещения таких объектов, включая линейные объекты.

Содержание цели действий по планировке территории раскрывается и детализируется путем указания на конкретные позиции, которые подлежат утверждению в составе документации по планировке территории и которые используются при подготовке проектной документации применительно к объектам, расположенным в пределах земельных участков, выделенных посредством планировки территории.

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, а порядок определения предельных размеров земельных участков, устанавливаемый отдельными нормативными актами, учитывает также условия планировки территории.

Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации определены состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования.

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлено, что может осуществляться разработка трех видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков.

Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрены следующие случаи подготовки и соотношения различных видов документации по планировке территории:

- проекты планировки без проектов межевания в составе проектов планировки;
- проекты планировки с проектами межевания в составе проектов планировки и градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- градостроительные планы земельных участков вне состава проектов межевания в виде отдельных документов.

2.6. Проект застройки

До введения нового Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях обоснования градостроительных решений о размещении и строительстве объектов осуществлялась разработка проекта застройки в соответствии с установленными территориальными регламентами, градостроительными нормативами и правилами, назначение и содержание которого определялось ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ, а также Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150.

Утвержденный в установленном порядке проект застройки являлся основанием для разработки архитектурно-строительного проекта, который утверждался и согласовывался в установленном порядке территориальными органами архитектуры и градостроительства на каждый земельный участок для строительства, рекон-

струкция объектов недвижимости, а также возведения, установки некапитальных и нестандартных объектов.

В настоящее время из состава градостроительной документации «проект застройки» исключен. Рассмотрим вопрос о том, почему проект застройки исключен из состава документации по планировке территории.

Указанными выше документами предусматривалось, что:

- проект застройки может разрабатываться в границах земельного участка;
- проект застройки может разрабатываться по инициативе застройщика;
- проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

Во-первых, указанные нормы говорят о «факультативности» проекта застройки, т.е. об отсутствии его обязательности. Во-вторых, в случае, когда проект застройки разрабатывается по инициативе застройщика, такой проект подлежит согласованию органами публичной власти. Это означает, что застройщик получил права на земельный участок, которые не определены в части возможностей и пределов его использования (не определены линии регулирования застройки, этажность, тип и другие характеристики разрешенного строительства). Указанная неопределенность должна быть снята посредством дополнительного действия, которое производит сам застройщик и за свой счет - путем подготовки проекта застройки. Такая схема противоречит принципам земельного права, признающего объектом земельных отношений земельный участок с установленным правовым режимом, подготовленный (в том числе посредством планировки территории) и сформированный из состава государственных и муниципальных земель.

Именно этот принцип получил развитие в новом Градостроительном кодексе Российской Федерации, которым установлено, что:

- документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на

сформированные на основе этой документации земельные участки;

- застройщиками являются лица, обладающие четко определенными правами на принадлежащие им земельные участки, в том числе в части, определяющей виды и пределы возможного на этих участках строительства, что устанавливается градостроительными планами земельных участков, представляющими собой результат действий по планировке территории;
- лица, получив права на земельные участки и став застройщиками, не нуждаются в выполнении дополнительных действий по планировке территории (например, путем дополнительной подготовки проекта застройки), а приступают к подготовке проектной документации в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

2.7. Межевание

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.

В частности, при межевании застроенных территорий проводится:

- выделение кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры с выделением территорий транспортных и инженерных коммуникаций в соответствии с планом красных линий;
- межевание территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры на земельные участки посредством установления границ существующих и новых объектов недвижимости.

Работы по межеванию осуществляются на основании постановлений органов местного самоуправления или по заявкам владельцев недвижимости. Постановления органов местного самоуправления о межевании и сроки их проведения публикуются в местной печати.

Межевание земель проводится специализированными проектно-изыскательскими организациями, а также гражданами и юридическими лицами, получившими в установленном порядке лицензии на право выполнения этих работ (Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 8 апреля 1996 года).

Установление же на земельном участке геодезических знаков производится в результате геодезической и картографической деятельности.

Межевание как технические работы на местности не могут быть выполнены без предшествующих им действий по подготовке определенной документации как основания для выполнения таких технических работ.

Действия по подготовке указанной документации регламентируются градостроительным законодательством. Нормы о подготовке проектов межевания определены Градостроительным кодексом Российской Федерации 1998 г. и Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 г.

Применительно к проектам межевания в Градостроительном кодексе Российской Федерации устанавливаются следующие положения:

- проекты межевания всегда подготавливаются в границах элементов планировочной структуры (кварталов, микро-

районов), т.е. в границах красных линий, установленных проектами планировки;

- посредством проектов межевания всегда устанавливаются границы земельных участков, расположенных в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) как застроенных, так и подлежащих застройке территорий;
- проекты межевания всегда содержат в своем составе градостроительные планы земельных участков;
- проекты межевания могут подготавливаться в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа – в случае, когда проекты межевания подготавливаются применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), имеющим красные линии, ранее утвержденные в составе проектов планировки.

При подготовке проектов межевания застроенных территорий необходимо выполнять два особо важных и обязательных требования, регламентирующих размеры земельных участков, которые должны устанавливаться с учетом:

- фактического землепользования;
- градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

В Градостроительном кодексе новая роль отводится карте (плану) объекта землеустройства, которая составляется при образовании новых и упорядочении существующих объектов недвижимости.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного земельного кадастра, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании.

Карта (план) объекта землеустройства используется при нанесении его границ на соответствующую дежурную кадастровую карту (план).

В составе проектов межевания могут разрабатываться градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки также установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.8. Градостроительный план земельного участка

Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст. 44) предусмотрен новый документ по планировке территории: градостроительный план земельного участка.

Градостроительные планы земельных участковготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

При подготовке градостроительного плана земельного участка границы и размер данного земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Градостроительный план земельного участка является одним из основных документов, который застройщик или заказчик (физические и юридические лица) обязаны предоставить проектным организациям для подготовки проектной документации на основании договора с застройщиком или заказчиком.

В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

- градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

- применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

Решения органа исполнительной власти о согласовании земельного участка под строительство объекта должно приниматься на основании заключения государственной экспертизы обоснований заказчиком места размещения объекта. В обоснованиях необходимо выполнить альтернативные проработки, расчеты для всех предложенных земельных участков, в том числе принципиальные объемно-планировочные решения, расчеты по определению эффективности инвестиций, социальных, экологических и других последствий осуществления строительства и эксплуатации объекта, а также по определению убытков землевладельцев, землепользователей, арендаторов, потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятиями земельного участка и др.

В состав обоснований должны включаться картографические и другие материалы, в т.ч. схема ситуационного плана с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к инженерным сетям и коммуникациям, схема генерального плана объекта, обосновывающие размеры земельного участка.

Градостроительный план земельного участка оформляется уполномоченным органом исполнительной власти по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка» (приложение 3), а также на основании Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Минрегиона России от 11 августа 2006 года № 93.

Отнесение установления формы градостроительного плана земельного участка к компетенции Правительства Российской Федерации подчеркивает важность и значимость этого документа в градостроительных и земельных отношениях, а также необходимость унифицированного его применения на всей территории России.

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.

Из изложенного выше можно сделать выводы о том, что градостроительный план земельного участка – документ, который подготавливается:

- в составе документации по планировке территории и является неотъемлемой частью такой документации (проекта межевания) – в случаях впервые осуществлённого выделения земельного участка из состава государственных или муниципальных земель;
- в виде отдельного документа – применительно к ранее сформированному земельному участку.

Утвержденный в установленном порядке градостроительный план земельного участка является основанием для:

- проведения землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка (с последующим производством его государственного кадастрового учета),
- подготовки проектной документации;
- получения разрешения на строительство;
- получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Принципиальная важность градостроительного плана земельного участка определяется тем, что он устанавливает чёткий порядок во взаимоотношениях органов исполнительной власти, местного самоуправления и частных лиц (физических и юридических).

В обязанности органов исполнительной власти и местного самоуправления входит выполнение всех необходимых действий по системной организации территории, завершением которых должно стать предъявление частному лицу градостроительного плана земельного участка.

В обязанности частного лица, которое, получив от публичной власти такой документ и зная пределы свободы для своей деятельности, осуществить эту деятельность в соответствии с данными пределами – требованиями градостроительного плана

земельного участка и требованиями безопасности к объектам капитального строительства.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, в состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления обращения (заявления) физического или юридического лица должен осуществить подготовку, утверждение и выдачу градостроительного плана земельного участка. Соблюдение этого срока возможно в том случае, если документация по планировке территории разработана и утверждена решением органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, а также разработаны и утверждены в установленном порядке правила землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, то границы и размер земельного участка должны определяться с учетом требований Градостроительного кодекса и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Только при таком сочетании указанных условий может быть выполнено требование части 17 статьи 44 относительно того, что при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур, определенных частями 1–16 статьи 46 Градостроительного кодекса.

Во всех случаях, когда дело имеется с неразделенной на земельные участки территорией – независимо от того, является ли такая территория застроенной, или незастроенной, но подлежащей застройке – надлежит подготавливать проекты планировки с проектами межевания в их составе, или только проекты межевания. В таких случаях градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы не подготавливаются, а разрабатываются только в составе документации по планировке территории.

Организация градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации

3.1. Законодательное регулирование градостроительной деятельности в регионах

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции.

Вместе с этим следует отметить, что первые признаки положительных изменений в градостроительстве и приобретении земельных участков под строительство, появились в некоторых городах и отдельных регионах в связи с введением в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. Среди них можно отметить следующие:

- началась разработка, согласование, утверждение и реализация схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и муниципальных образований;
- подготавливаются правила землепользования и застройки с учетом положений о территориальном планировании, требований технических регламентов, результатов публичных слушаний;
- информация юридического характера стала открытой и доступной для всех заинтересованных лиц, включая инвесторов;
- существенно повысился уровень исполнения градостроительной дисциплины;
- четко определен порядок приобретения инвесторами земельных участков для строительства. Они имеют право приобретать права долгосрочного владения земельными участками на конкурсной основе до начала строительства, а не после;

- администрации стали более активно готовить пакеты документов для приобретения инвесторами прав на земельные участки. Повысилась доля поступлений в городские бюджеты от продажи права аренды земельных участков отечественным и иностранным инвесторам.

Изменение системы отношений собственности, появление частных субъектов права собственности на землю и недвижимость, становление и развитие рынка недвижимости требуют выработки новых механизмов, в том числе через механизмы градорегулирования, которые могли бы обеспечить баланс общественных и частных интересов в сфере недвижимости. Причем следует отметить, что такое законодательство должно формироваться как на федеральном, так и на региональном уровнях. На федеральном уровне должны быть определены основополагающие нормы и стандарты градорегулирования, а на местном – местные нормативные акты и правила.

К смежным градостроительным отношениям прежде всего относятся земельные отношения, регулируемые Земельным кодексом Российской Федерации, а также другими нормативными актами Правительства Российской Федерации.

Несмотря на то, что Градостроительный кодекс Российской Федерации принят в 2004 г., до сих пор эффективной градостроительной системы пока нет. Данным Кодексом заложены основы градостроения, но федеральное законодательство требует соответствующей доработки. В настоящее время субъекты Российской Федерации, муниципалитеты, исходя из своих исторических, экономических, экологических, природных и др. условий должны принять собственные законодательные акты в секторе градостроительства. В регионах необходимо создавать нормальную нормативную базу.

На базе федерального Градостроительного кодекса должен быть разработан градостроительный кодекс субъекта Российской Федерации, в котором будут четко определены нормы и правила с учетом региональных особенностей. Данная нормативная база должна быть создана к 01.01.2008, но этого не произошло.

Субъекты должны иметь схему территориального планирования, принять правила землепользования и застройки, генеральные планы городов.

Большую работу в решении проблем градостроительной и архитектурной деятельности, реализации инвестиционно-строительных проектов проводят органы местного самоуправления.

Органы местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством могут быть наделены полномочиями по регулированию архитектурной деятельности, установленными федеральным законом «Об архитектурной деятельности». Контроль за реализацией осуществляет уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации.

В рамках этих полномочий соответствующие органы местного самоуправления утверждают (приложение 2):

- генеральные планы поселения;
- правила землепользования и застройки;
- подготовленную на основе генеральных планов поселения документацию по планировке территории;
- местные нормативы градостроительного проектирования поселений;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд.

Кроме того, эти органы:

- выдают разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;
- осуществляют земельный контроль за использованием земель поселения.

В целях упорядочения застройки органы местного самоуправления готовят следующую информацию о градостроительных требованиях к использованию земельных участков, выделяемых под строительство:

- местоположение земельных участков;

- проекты границ земельных участков в соответствии с проектами планировки, проектами застройки и проектами межевания территорий;
- разрешенное использование земельных участков;
- обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставление земельных участков осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, имеющих на это право.

Предоставление земельных участков для строительства, как это было показано выше, обязательно должно осуществляться с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

При проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для застройки органами местного самоуправления к их участникам могут устанавливаться дополнительные требования в соответствии с местными условиями.

Основная задача градостроительного планирования – отразить ситуацию, сложившуюся в настоящий момент в регионе, городе, муниципальном образовании, и разработать стратегию развития на следующие 20–25 лет.

3.2. Опыт отдельных регионов по разработке градостроительной документации

Генеральный план Екатеринбурга разработан в 2004 г. Основная миссия этого документа – регулирование государственных, общественных и частных интересов, а также исключение конфликтных ситуаций. Это третий генеральный план города. Первый был разработан в 1721 г., а утвержден только в 1845 г. Второй утвержден в 1972 г. и исполнен на 70%. Новый генеральный план прогнозирует увеличение городской территории с 48,8 тыс. га до 114,0 тыс. га. Этот план разработан как система,

органично связанная с городами ближнего пояса, которые вплотную примыкают к городу и имеют тенденцию слияния с ним. Планировочные структуры этих городов увязаны с планировочной структурой Екатеринбурга, что позволяет развивать не только город, но и все прилегающие города таким образом, чтобы они не входили в противоречия друг с другом.

В генплане основной упор делается на жилищное строительство. Объем жилищного строительства должен увеличиться в два раза и достичь 42 млн. кв. м. При этом 40% от построенного жилья будет приходиться на индивидуальное малоэтажное строительство, 30% – многоэтажные жилые дома, оставшиеся 30% – это малоэтажные жилые дома (до 6 этажей). По плану к 2025 г. на каждого жителя должно приходиться 28–30 кв. м жилья.

В области принимаются активные меры по созданию схем территориального планирования городов. По 15 муниципальным образованиям определено 50 землеотводов, которые уже обеспечены инфраструктурой. Проводится работа по получению государственных гарантий Российской Федерации на 2007–2009 гг. по подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой».

В регионах ведется разработка и утверждение проектов схем территориального планирования. Практически более половины субъектов уже эту работу завершили. Например, в Саратовской области все 38 муниципальных районов приступили к разработке схем территориального планирования. Наличие схем территориального планирования и генеральных планов, отвечающих требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и правил землепользования и застройки, позволяет сформировать необходимый ресурс земельных участков, пригодных для развития комплексной застройки.

В городе Ярославле и городском поселении Лесная поляна утверждены генпланы, в городском поселении Пошехоне, правила землепользования и застройки – в Лесной поляне, Пошехоне и Борисоглебском сельском поселении области утверждены генеральные планы муниципальных образований. В Ярославской области завершена разработка генпланов в двенадцати муниципальных образованиях, правил землепользования и застройки – в

десяти. Еще в двенадцати муниципальных образованиях заключены контракты и ведется разработка генпланов, в восемнадцати – правил землепользования и застройки. Кроме того, правительство Ярославской области утвердило схему территориального планирования, являющуюся основой устойчивого градостроительного развития области до 2026 г.

К 2010 г. планируется утвердить генпланы и разработать правила землепользования и застройки для всех муниципальных образований Ярославской области. В связи с низкой доходностью бюджетов муниципальных образований в 2009 г. предполагается увеличить долю софинансирования из регионального бюджета для городских образований с 50% до 70%, для сельских поселений с 70% до 95%.

В Омской области в 2009 г. должна завершиться разработка проектов планировки всей территории города Омска, кроме «проблемных» промышленных зон, завершается работа над Правилами землепользования и застройки, которые позволят упорядочить застройку областного центра. После утверждения Правил землепользования и застройки и разработки проектов планировки появятся законные основания для защиты города от «аппетитов» застройщиков, незаконных отводов земельных участков под строительство объектов, которые могут навредить городу.

В Челябинской области завершается разработка документов территориального планирования. К 1.05.2008 эта работа выполнена на 80%. Полностью разработана документация двенадцати муниципальных образований, а 9 центрах – разработаны генпланы. К концу 2008 г. все документы Челябинской области будут представлены на утверждение в Минрегион России.

В Перми Правила землепользования и застройки были приняты еще в 2007 г.

В Красноярском крае разработаны Схемы территориального планирования, которые позиционируют край среди регионов Сибири и Дальнего Востока, и определяет точки его экономического и социального роста.

В субъектах Российской Федерации уделяется много внимания проблеме совершенствования механизмов оказания услуг физическим и юридическим лицам при оформлении документов

для строительства, подготовке предпроектной и проектной документации, оформлению землеустроительной документации в режиме «одного окна» (принцип «единого окна»). При этом ставится цель: выработать оптимальный по срокам и стоимости порядок оформления запрашиваемых документов, а самое главное – снизить административные барьеры.

Так, в городе Бийске Алтайского края определен регламент подготовки и выдачи целого ряда запрашиваемых документов, оговорены сроки оформления и согласования со всеми заинтересованными организациями всех типов и видов поступающих заявлений. Например, стандартный акт выбора земельного участка для строительства содержит 17 подписей согласующих организаций – на это отводится 30 рабочих дней.

В регионах проводится активная работа по выдаче градостроительных планов земельных участков (далее – ГПЗУ).

В течение 2006–2007 гг. Положения о порядке подготовки, утверждения, регистрации и выдачи ГПЗУ были приняты (утверждены) органами исполнительной власти десятков городских и сельских поселений страны. Например, в Белгороде – 24.07.2006, в Санкт-Петербурге – 15.08.2006, в Нижнем Новгороде – 18.12.2006, в Твери – 09.04.2007, Калининграде – 22.07.2007, Челябинске – 17.04.2007, Ростове-на-Дону – 14.11.2007, Тюмени – 18.10.2007, Сосновый Бор Ленинградской области – 12.12.2007.

При этом для подготовки ГПЗУ зачастую утверждены и используются временные классификаторы видов разрешенного использования земельных участков, действующие до принятия Правил землепользования и застройки.

Возможность внесения до 31.12.2009 в ГПЗУ сведений о разрешенном использовании земельного участка при отсутствии Правил землепользования и застройки прямо предусмотрена ст. 1 и п. 2 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Отсутствие общенационального классификатора видов разрешенного использования земельных участков не должно являться непреодолимым препятствием для заполнения формы ГПЗУ, утвержденной постановлением Правительства Российской Феде-

рации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка».

В городе Москве осуществляется подготовка к переходу на выдачу ГПЗУ вместо акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства, реконструкции, который разрабатывается и выдается в соответствии с Законом города Москвы от 9.07.2003 № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве».

Кроме того, в Москве разработана и подготовлена к утверждению Правительством Москвы «Концепция правил землепользования и застройки» (далее – Концепция), в составе которой содержится классификатор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, планируемый к установлению на территории города.

После утверждения Концепции и впредь до введения в действие Правил землепользования и застройки в Москве заполнение формы ГПЗУ возможно осуществлять на основании указанного классификатора.

В этом случае в ГПЗУ предполагается указывать единственный вид разрешенного использования земельного участка из числа предусмотренных классификатором, соответствующий целевому назначению участка на момент подготовки ГПЗУ по договору (акту) о землепользовании либо указанному в кадастровом плане (при его наличии).

Архитектурно-строительное проектирование

4.1. Особенности архитектурно-строительного проектирования в свете требований Градостроительного кодекса Российской Федерации

Неотъемлемым элементом процесса строительной деятельности является архитектурно-строительное проектирование, которое заключается в подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее также – капитальный ремонт).

Архитектурный проект – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной деятельности, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора.

Архитектурный проект является документом, обязательным для всех участников реализации проекта со дня получения на его основе разрешения на строительство. Один экземпляр архитектурного проекта и исполнительная документация сдаются на хранение в соответствующий орган архитектуры и градостроительства с последующей передачей указанных документов в

государственный архив в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации приводится следующее определение проектной документации – это документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Проектная документация разрабатывается только в том случае, если предполагается осуществить строительство, реконструкцию или капитальный ремонт зданий, строений и сооружений. При этом в понятие «реконструкция» включаются и расширение, и техническое перевооружение.

Градостроительный кодекс Российской Федерации связывает возможности осуществления разработки проектной документации при наличии утвержденного решения о предварительном месте размещения объекта согласно СНиП 11-01-95.

Разработка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

В целях избежания неоднозначного толкования на практике данной нормы Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» внесено уточнение о том, что в данном случае под объектами индивидуального жилищного строительства понимаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

В этом случае застройщик по собственной инициативе вправе принять решение о необходимости разработки проектной документации на объект индивидуального жилищного строитель-

ства и обеспечить подготовку этой документации, представление проектной документации для получения разрешения на строительство в этом случае не требуется.

Подготовка архитектурного проекта осуществлялась на основании архитектурно-планировочного задания – комплекса требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также с учетом обязательных требований и условий экологического, технического, организационного порядка, проектирования и строительства, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Архитектурно-планировочное задание выдавалась по заявке застройщика органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также при предоставлении застройщиком документов, удостоверяющих его право собственности (право распоряжения) земельным участком, либо разрешение собственника земельного участка на проектирование на этом участке.

В большинстве случаев подготовка проектной документации осуществляется специализированной организацией, привлекаемой застройщиком (уполномоченным им лицом – заказчиком) на договорной основе. При этом отношения между застройщиком (заказчиком) и привлекаемым на договорной основе лицом регулируются гражданским законодательством (ст. 758–762 ГК РФ «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ»).

Неотъемлемой частью такого договора является задание застройщика (заказчика). Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий. Рекомендуемое задание на проектирование объектов капитального строительства приводится в СНиП 11-01-95.

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлен круг лиц, которые могут осуществлять подготовку проектной документации. Такими лицами могут быть как сам застройщик, так и привлекаемое им (или его уполномоченным лицом – заказчиком) на договорной основе физическое или юри-

дическое лицо. При этом указанные лица могут осуществлять подготовку проектной документации только при условии их соответствия требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим такого рода деятельность, в том числе наличие соответствующей лицензии.

4.2. Информация, необходимая для разработки проектной документации

В целях качественной разработки проектной документации застройщик или заказчик обязан предоставить проектной организации следующую необходимую информацию:

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Общее правило устанавливает, что информация о технических условиях должна содержаться в градостроительном плане земельного участка, выдаваемом органом местного самоуправления, на основе которого осуществляется подготовка проектной документации.

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

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

Рекомендуемый состав и содержание задания на проектирование для объектов производственного назначения приведены в приложении А, жилищно-гражданского назначения – в приложении Б к СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».

Таким образом, разработка проектной документации невозможна без представления застройщиками результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, разработанных в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Все вопросы, касающиеся разработки и выдачи застройщикам градостроительного плана земельного участка рассмотрены выше.

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

В данном разделе остановимся более подробно на инженерных изысканиях. Статья 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации впервые на законодательном уровне закрепила необходимость выполнения инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Это обусловлено, прежде всего тем, что в каждом случае для подготовки проектной документации необходимо выполнять инженерные изыскания независимо от наличия материалов инженерных изысканий в специальных фондах для целей обеспечения безопасности при последующей эксплуатации объекта капитального строительства, что может быть достигнуто только при том условии, что каждое здание, строение, сооружение должно возводиться или реконструироваться с обязательным учетом всех особенностей грунта, геологических, гидрометеорологических и других факторов. Материалы, содержащиеся в специальных фондах,

как правило, используются лишь в целях проверки достоверности результатов инженерных изысканий.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции являются видом строительной деятельности, обеспечивающей комплексное 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 архитектурно-строительного проектирования, составления прогнозов взаимодействия объектов капитального строительства с окружающей средой, обоснования их инженерной защиты и безопасных условий жизни населения.

На основе материалов инженерных изысканий осуществляется разработка предпроектной документации, в том числе обоснование инвестиций в строительство, проектов и рабочей документации строительства зданий и сооружений, включая расширение, реконструкцию, техническое перевооружение, эксплуатацию и ликвидацию объектов, а также рекомендаций для принятия экономически, технически, социально и экологически обоснованных проектных решений.

Осуществлять работы по инженерным изысканиям могут как сам застройщик, так и привлекаемое им (или его уполномоченным лицом – заказчиком) на договорной основе физическое или юридическое лицо. При этом указанные лица могут выполнять инженерные изыскания только при условии их соответствия требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим такого рода деятельность, в частности, наличие лицензии.

Порядок лицензирования деятельности по инженерным изысканиям установлен Положением о лицензировании деятельности по инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 21 марта 2002 г. № 174 (в ред. постановления Правительства РФ от 3 октября 2002 г. № 731). В настоящее время лицензирование деятельности по строительству осуществляет

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Федеральным законом от 2 июля 2005 г. № 80-ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», согласно которым лицензированию подлежали инженерные изыскания для строительства, проектирование и строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения.

Данная формулировка была уточнена Федеральным законом от 19 июля 2007 г. № 136-ФЗ и с 25 июля 2007 г. в Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ был включен подпункт 101_3) следующего содержания:

«101_3) инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения».

Во исполнение Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ с 1 января 2010 года данный подпункт пункта 1 статьи 17 утрачивает силу.

Институт лицензирования должен быть заменен к этому времени институтом «саморегулирования» в соответствии с новой главой 6_1. «Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства», включенной в Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Однако такое положение вызывает многочисленные опасения, поскольку наличие большого количества строительных нормативов и правил, зачастую содержащих противоречивые нормы, не может обеспечить реальную безопасность возводимых сооружений. Кроме того, в Градостроительном кодексе Российской Федерации определено, что выполнение инженерных изысканий должно осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, разработка которых до настоящего времени не осуществлена.

Лицензирование, на наш взгляд, возможно отменить именно со дня вступления в силу технических регламентов, устанавли-

ливающих обязательные требования к указанным выше видам деятельности.

В связи с этим при выполнении инженерных изысканий вплоть до принятия соответствующих подзаконных актов по данным вопросам и технических регламентов следует руководствоваться строительными нормами и правилами (СНиПами) и государственными стандартами (ГОСТами), принятыми до введения в действие Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании». При выполнении инженерных изысканий прежде всего следует руководствоваться СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (приняты постановлением Минстроя России от 29 октября 1996 г. № 18-77).

Данный СНиП применяется только в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации и постановлению Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации для строительства и реконструкции могут выполняться только при наличии надлежаще оформленного права на земельный участок, либо по решению органов исполнительной власти или органов местного самоуправления для определения предельных параметров разрешенного строительства на конкретном земельном участке в целях выставления такого земельного участка на аукцион для жилищного строительства.

Градостроительный кодекс Российской Федерации закрепил цели выполнения инженерных изысканий. Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» впервые на законодательном уровне введено понятие «результаты инженерных изысканий». Это обусловлено особой важностью данного понятия, поскольку результаты инженерных изысканий подлежат государственной экспертизе, передаются в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

Особое внимание необходимо обратить на то, что результаты инженерных изысканий должны включать материал не только о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения, но и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

Выполнение инженерных изысканий, как правило, осуществляется специализированной организацией, привлекаемой застройщиком (уполномоченным им лицом – заказчиком) на договорной основе и в соответствии с Положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Однако многие вопросы остались за рамками данного постановления, и планируется принятие нормативных актов Минрегионом России и субъектами Российской Федерации по отдельным вопросам, связанным с выполнением инженерных изысканий.

Основанием для выполнения инженерных изысканий является заключаемый в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации договор между заказчиком (застройщиком) и исполнителем, к которому прилагаются техническое задание и программа выполнения инженерных изысканий.

В этом случае отношения между застройщиком (заказчиком) и привлекаемым на договорной основе лицом должны регулироваться ст. 758–762 ГК РФ «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ». Неотъемлемой частью договора являются задание застройщика (заказчика) и разрабатываемая на его основе программа инженерных изысканий. Данное положение

является новым, ранее программа инженерных изысканий подготавливалась только при наличии требования заказчика.

Согласно указанному Положению заказчик (застройщик) и исполнитель определяют состав работ, осуществляемых в ходе инженерных изысканий как основных, так и специальных видов, их объем и метод выполнения с учетом специфики соответствующей территории и расположенных на ней земельных участков, условия передачи результатов инженерных изысканий, а также иные условия, определяемые в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Требования к составу и оформлению задания и программы выполнения инженерных изысканий установлены Министерством регионального развития РФ (Минрегионом России).

Согласно п. 6 указанного Положения материалы и результаты инженерных изысканий оформляются в виде отчетной документации о выполнении инженерных изысканий, состоящей из текстовой и графической частей, а также приложений к ней (в текстовой, графической, цифровой и иных формах). Состав текстовой и графической частей указанной документации, а также приложений к ней в настоящее время разработаны Минрегионом России и утверждены Правительством Российской Федерации.

Отчетная документация по результатам инженерных изысканий обязательно включается в состав пояснительной записки к проектной документации.

4.4. Присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Принципиально новым и социально важным является регламентация вопроса, связанного с получением технических условий на присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, закрепление на законодательном уровне необходимости разработки проектной документации в соответствии с техническими условиями.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

Указанные Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, но не менее двух лет с даты их выдачи. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

4.5. Состав проектной документации

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться на объект капитального строительства в целом, применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Возможность застройщиков (заказчиков) готовить проектную документацию применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции отнесена к исключительному праву застройщика (заказчика).

Проектная документация разрабатывается соответствующими проектными организациями различных форм собственности, которые в соответствии с пунктом 1 главы 17 Федерального закона от 8.08.2001 № 128 должны иметь лицензии на:

«101_1) проектирование зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения (подпункт дополнительно включен с 25 июля 2007 года Федеральным законом от 19 июля 2007 года № 136-ФЗ).

Однако данное положение в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ с 1 января 2010 года утрачивает силу в связи с переходом к «институту саморегулирования».

Перечень обязательных разделов проектной документации применительно к любым объектам капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов установлен статьей 48 Градостроительного кодекса.

Проектная документация должна содержать следующие разделы:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;

- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов 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 (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов (пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2007 года Федеральным законом от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ, – см. предыдущую редакцию);
- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструк-

ции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

В соответствии с указанным постановлением с 1 июля 2008 г. все застройщики подготавливают проектную документацию по единому порядку и в полном соответствии с установленными требованиями к отдельным разделам.

При подготовке проектной документации возможно руководствоваться СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» (приняты постановлением Минстроя России от 30 июня 1995 г. № 18-64 и отменены постановлением Госстроя России от 17 февраля 2003 г. № 18), СНиП 11-101-95 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений» (приняты постановлением Минстроя России от 30 июня 1995 г. № 18-63 и отменены постановлением Госстроя России от 12 июля 2002 г. № 86), а также ведомственными нормативными правовыми актами, санитарными нормативами и правилами и государственными стандартами в той части, в которой они не противоречат Градостроительному кодексу и постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Несмотря на то, что указанные СНиП были отменены, согласно письму Госстроя России от 20 марта 2003 г. № СК-1692/3, до утверждения федеральных строительных нормативных документов, регулирующих выполнение предпроектных и проектных работ, в настоящее время возможно их использование в практике реального проектирования. По сути указанные СНиПы остаются единственными документами, содержащими общие требования к проектной документации. Однако следует помнить, что применять их можно только в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону

от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», иным федеральным законам, постановлениям Правительства Российской Федерации, а также постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Анализ разделов проектной документации показал, что в настоящее время не являются обязательными следующие разделы проектной документации, разработка которых ранее обязательно предусматривалась СНиП 11-01-95:

- генеральный план и транспорт;
- технологические решения;
- организация и условия труда работников, управление производством и предприятием;
- эффективность инвестиций.

Что касается проектно-сметной документации, то она является обязательным разделом проектной документации, разрабатываемой только применительно к объектам капитального строительства, финансируемым за счет средств соответствующих бюджетов.

Данный подход к разделам проектной документации связан с тем, что главное назначение проектной документации заключается в обеспечении надежности, безопасности зданий, стросний и сооружений, благоприятной среды жизнедеятельности. Вопросы обоснованности затрат и эффективности расходования средств обязательны только для объектов капитального строительства, финансируемых за счет бюджетных средств. В остальных случаях такие разделы, как эффективность инвестиций и сметная документация, могут разрабатываться при подготовке проектной документации по заданию застройщика, однако указанные разделы не могут быть предметом государственной экспертизы проектной документации.

Именно поэтому Градостроительный кодекс Российской Федерации не связывает подготовку проектной документации с наличием утвержденных (одобренных) инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений, наличием разработанной предпроектной документации.

Кроме того, не является обязательным наличие перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупрежде-

нию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Данные разделы в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации должны обязательно разрабатываться только применительно к проектной документации объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов обороны и безопасности.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации Министерству Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по согласованию с Министерством регионального развития Российской Федерации, Министерством природных ресурсов Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации и Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору до 1 апреля 2008 г. необходимо разработать и представить в Правительство Российской Федерации в установленном порядке предложения о дополнительных требованиях к содержанию разделов проектной документации на объекты, указанные в части 14 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в части мероприятий по гражданской обороне и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Министерству обороны Российской Федерации и Федеральному агентству по атомной энергии до 1 апреля 2008 г. необходимо разработать и представить в Правительство Российской Федерации в установленном порядке предложения о дополнительных требованиях к содержанию разделов проектной документации на объекты использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), на особо опасные и технически сложные объекты в части обеспечения радиационной и промышленной безопасности.

Градостроительным кодексом Российской Федерации еще раз обращается внимание на то, что главное назначение проектной документации заключается в обеспечении надежности, безопасности зданий, строений и сооружений, благоприятной среды жизнедеятельности для граждан.

Глава 5

Требования к отдельным разделам проектной документации

Разработка проектной документации в настоящее время должна осуществляться в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, которое вступило в действие с 1 июля 2008 г.

В указанном Положении приведено конкретное содержание разделов проектной документации:

- на различные виды объектов капитального строительства;
- в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительство).

Правила выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации, должны быть установлены Министерством регионального развития Российской Федерации.

Требования к содержанию разделов проектной документации, наличие которых согласно указанному Положению не является обязательным, определяются по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации.

Разделы 6 (ПОС), 11 (Проектно-сметная документация), 5 (Сведения об инженерном оборудовании) и 9 (Пожарная безопасность) проектной документации, требования к содержанию которых устанавливаются соответственно пунктами 23, 28–31, 38 и 42 указанного Положения, разрабатываются в полном объеме для объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично за счет средств соответствующих бюджетов. Во всех остальных случаях необходимость и объем разработки указанных разделов определяются заказчиком и указываются в задании на проектирование.

Необходимость разработки проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным

этапам строительства устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование.

При этом возможность подготовки проектной документации в отношении отдельных этапов строительства обязательно должна обосновываться соответствующими расчетами, подтверждающими технологическую возможность реализации принятых проектных решений при осуществлении строительства по этапам.

Проектная документация на отдельный этап строительства разрабатывается в объеме, необходимом для осуществления этого этапа строительства. Указанная документация должна отвечать требованиям к составу и содержанию разделов проектной документации, установленным указанным Положением для объектов капитального строительства.

Под этапом строительства в целях разработки проектной документации понимается строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Проектная документация состоит из текстовой и графической частей.

Текстовая часть содержит сведения в отношении объектов капитального строительства, описание принятых технических и иных решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проектной документации и результаты расчетов, обосновывающие принятые решения.

Графическая часть отображает принятые технические и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов других документов в графической форме.

Рассмотрим более подробно содержание отдельных разделов проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Раздел 1 Пояснительная записка должна содержать исходные данные для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе результаты инженерных изысканий, технические условия, основание для разработки проекта, краткую характеристику объекта, данные о проектной мощности объекта (вместимость, пропускная способность) и другие показатели, характеризующие данный объект, а также сведения о проведенных согласованиях проектных решений; подтверждение соответствия разработанной проектной документации государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, техническим условиям и требованиям, выданным органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта и др.

К пояснительной записке наряду с другими документами в полном объеме должен быть приложен Градостроительный план земельного участка (копия, оформленная в установленном порядке).

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» выполняется в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Данный раздел проектной документации является новым, конкретное его содержание определено указанным выше Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Рассмотрим более подробно состав данного раздела проектной документации, который состоит из текстовой и графической части.

В текстовой части обязательно приводится вся имеющаяся информация по земельному участку, предоставленному для размещения объекта капитального строительства: характеристика земельного участка, технико-экономические показатели, обоснование границ санитарно-защитных зон, планировочная организации земельного участка в соответствии с градостроительным и

техническим регламентами, решения по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод, организация рельефа вертикальной планировкой, решения по благоустройству территории, зонирование, функциональное назначение и принципиальная схема размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.

По транспортному обеспечению приводится следующая информация: схема, характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (внешних и внутренних).

В графической части данного раздела должны приводиться: схема планировочной организации земельного участка с указанием мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства, зданий и сооружений объекта капитального строительства, подлежащих сносу (при их наличии); существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним; границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии); решений по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории; этапов строительства объекта капитального строительства; схемы движения транспортных средств на строительной площадке, план земляных масс; сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границам указанного земельного участка, границ зон с особыми условиями их использования, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с отображением проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к

существующим транспортным и инженерным коммуникациям – для объектов производственного назначения.

Данный раздел является новым разделом проектной документации, он по своему содержанию должен отразить всю информацию, которая раньше содержалась в разделе «Генеральный план и транспорт» в соответствии со СНиП 11-01-95, а также информацию из Градостроительного плана земельного участка.

Раздел 3 «Архитектурные решения».

Данный раздел (текстовая часть) должен включать сведения об инженерно-геологических, гидрогеологических условиях площадки строительства; краткое описание и обоснование архитектурно-строительных решений по основным зданиям и сооружениям; обоснование принципиальных решений по снижению производственных шумов и вибраций, бытовому, санитарному обслуживанию работающих; мероприятия по электро-, взрыво- и пожаробезопасности, защите строительных конструкций, сетей и сооружений от коррозии.

В графической части данного раздела необходимо привести следующие основные чертежи: планы, разрезы и фасады основных зданий и сооружений со схематическим изображением основных несущих и ограждающих конструкций, цветовое решение фасадов, поэтажные планы зданий и сооружений с приведением экспликации помещений – для объектов непроизводственного назначения, а также иные графические и экспозиционные материалы, выполняемые в случае, если необходимость этого указана в задании на проектирование.

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» должен содержать:

- сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; сведения о прочностных и деформационных характеристиках грунта в основании объекта капитального строительства; уровень грунтовых вод, их химический состав, агрессивность грунтовых вод и грунта по отношению к

материалам, используемым при строительстве подземной части объекта капитального строительства;

- описание и обоснование конструктивных решений зданий и сооружений, включая их пространственные схемы, принятые при выполнении расчетов строительных конструкций, технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства и эксплуатации объекта капитального строительства, описание конструктивных и технических решений подземной части объекта капитального строительства;
- описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений зданий и сооружений объекта капитального строительства для объектов производственного назначения и для объектов непроизводственного назначения
- обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих соблюдение требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций; характеристику и обоснование конструкций полов, кровли, подвесных потолков, перегородок, а также отделки помещений; описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территории объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов.

В графической части этого раздела проектной документации необходимо иметь:

- поэтажные планы зданий и сооружений с указанием размеров и экспликации помещений;
- чертежи характерных разрезов зданий и сооружений с изображением несущих и ограждающих конструкций, указанием относительных высотных отметок уровней

конструкций, полов, низа балок, ферм, покрытий с описанием конструкций кровель и других элементов конструкций, фрагментов планов и разрезов, требующих детального изображения;

- схемы каркасов и узлов строительных конструкций, расположения ограждающих конструкций и перегородок, планы перекрытий, покрытий, кровли, план и сечения фундаментов.

Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений с учетом СНиП 11-01-95 должен включать решения по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению, отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха, инженерное оборудование зданий и сооружений, в том числе электрооборудование, электроосвещение, связь и сигнализация, радиофикация и телевидение, противопожарные устройства и молниезащита и др.; диспетчеризацию и автоматизацию управления инженерными системами; основные чертежи: принципиальные схемы теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации и др.; планы и профили инженерных сетей; чертежи основных сооружений; планы и схемы внутрицеховых отопительно-вентиляционных устройств, электроснабжения и электрооборудования, радиофикации и сигнализации, автоматизации управления инженерными системами и др., а также данные о производственной программе; краткую характеристику и обоснование решений по технологии производства, данные о трудоемкости (станкоемкости) изготовления продукции, механизации и автоматизации технологических процессов; состав и обоснование применяемого оборудования, в том числе импортного; решения по применению малоотходных и безотходных технологических процессов и производств, повторному использованию тепла и уловленных химреагентов; число рабочих мест и их оснащенность на производственных объектах; данные о количестве и составе вредных выбросов в атмосферу и сбросов в водные источники (по отдельным цехам, производствам, сооружениям); технические решения по предотвращению

(сокращению) выбросов и сбросов вредных веществ в окружающую среду; оценку возможности возникновения аварийных ситуаций и решения по их предотвращению; вид, состав и объем отходов производства, подлежащих утилизации и захоронению; топливно-энергетический и материальный балансы технологических процессов; потребность в основных видах ресурсов для технологических нужд и т.д.

– В этом разделе проектной документации должны быть детально проработаны все проблемы инженерного оборудования, наличия сетей инженерно-технического обеспечения, которые необходимо представить в следующем составе:

- подраздел «Система электроснабжения»;
- подраздел «Система водоснабжения»;
- подраздел «Система водоотведения»;
- подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;
- подраздел «Сети связи»;
- подраздел «Система газоснабжения»;
- подраздел «Технологические решения».

Каждый подраздел в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 должен состоять из текстовой и графической части.

Раздел 6 проектной документации «Проект организации строительства объектов капитального строительства» должен разрабатываться с учетом условий и требований, изложенных в договоре на выполнение проектных работ, и имеющихся данных о рынке строительных услуг. Ранее указанный раздел разрабатывался в соответствии со СНиП 3.01.01-85 «Организация строительного производства», которые отменены, и с 1 января 2005 г. постановлением Госстроя России от 19 апреля 2004 г. № 70 одобрены для применения новые СНиП «Организация строительства», которые имеют рекомендательный характер.

Данный раздел имеет особое значение, так как на его основе определяется продолжительность строительства объекта, которая затем находит отражение в Разрешении на строительство в строке «Срок действия разрешения».

В текстовой части раздела б желательно иметь:

- характеристику района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства и оценку развитости транспортной инфраструктуры;**
- сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства, перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства квалифицированных специалистов, в том числе для выполнения работ вахтовым методом;**
- характеристику земельного участка, предоставленного для строительства, обоснование необходимости использования для строительства земельных участков вне земельного участка, предоставляемого для строительства объекта капитального строительства;**
- описание особенностей проведения работ в условиях действующего предприятия, в условиях стесненной городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи;**
- обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане строительства сроков завершения строительства (его этапов), технологическую последовательность работ;**
- перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций;**
- обоснование потребности строительства в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, в топливе и горюче-смазочных материалах, а также в электрической энергии, паре, воде, временных зданиях и сооружениях;**

- обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов, конструкций, оборудования, укрупненных модулей и стендов для их сборки. Решения по перемещению тяжеловесного негабаритного оборудования, укрупненных модулей и строительных конструкций;
- предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов;
- перечень требований, которые должны быть учтены в рабочей документации, разрабатываемой на основании проектной документации, в связи с принятыми методами возведения строительных конструкций и монтажа оборудования;
- обоснование потребности в жилье и социально-бытовом обслуживании персонала, участвующего в строительстве;
- перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда, описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства;
- обоснование принятой продолжительности строительства объекта капитального строительства и его отдельных этапов;
- перечень мероприятий по организации мониторинга за состоянием зданий и сооружений, расположенных в непосредственной близости от строящегося объекта, земляные, строительные, монтажные и иные работы на котором могут повлиять на техническое состояние и надежность таких зданий и сооружений;
- и другие.

В графической части раздела 6 обязательно должны быть представлены:

- календарный план строительства, включая подготовительный период (сроки и последовательность строитель-

ства основных и вспомогательных зданий и сооружений, выделение этапов строительства);

- строительный генеральный план подготовительного периода строительства (при необходимости) и основного периода строительства с определением мест расположения постоянных и временных зданий и сооружений, мест размещения площадок и складов временного складирования конструкций, изделий, материалов и оборудования, мест установки стационарных кранов и путей перемещения кранов большой грузоподъемности, инженерных сетей и источников обеспечения строительной площадки водой, электроэнергией, связью, а также трасс сетей с указанием точек их подключения и мест расположения знаков закрепления разбивочных осей.

Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» выполняется при необходимости сноса (демонтажа) объекта или части объекта капитального строительства.

В текстовой части раздел 7 и должен содержать:

- основание для разработки проекта организации работ по сносу или демонтажу зданий, строений и сооружений объектов капитального строительства;
- перечень зданий, строений и сооружений объектов капитального строительства, подлежащих сносу (демонтажу);
- перечень мероприятий по выведению из эксплуатации зданий, строений и сооружений объектов капитального строительства и по обеспечению защиты ликвидируемых зданий, строений и сооружений объекта капитального строительства от проникновения людей и животных в опасную зону и внутрь объекта, а также защиты зеленых насаждений;
- описание и обоснование принятого метода сноса (демонтажа), расчеты и обоснование размеров зон развала и опасных зон в зависимости от принятого метода сноса (демонтажа);

- оценку вероятности повреждения при сносе (демонтаже) инженерной инфраструктуры, описание и обоснование методов защиты и защитных устройств сетей инженерно-технического обеспечения;
- описание и обоснование решений по безопасным методам ведения работ по сносу (демонтажу), по обеспечению безопасности населения, в том числе его оповещения и эвакуации (при необходимости);
- описание решений по вывозу и утилизации отходов, по рекультивации и благоустройству земельного участка (при необходимости);
- прочие сведения.

В графической части:

- план земельного участка и прилегающих территорий с указанием места размещения сносимого объекта, сетей инженерно-технического обеспечения, зон развала и опасных зон в период сноса (демонтажа) объекта с указанием мест складирования разбираемых материалов, конструкций, изделий и оборудования;
- чертежи защитных устройств инженерной инфраструктуры и подземных коммуникаций;
- технологические карты-схемы последовательности сноса (демонтажа) строительных конструкций и оборудования.

Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» должен выполняться в соответствии с требованиями федеральных законов, государственными стандартами, строительными нормами и правилами, нормативными документами Минприроды России и другими нормативными актами, регулирующими природоохранную деятельность. Согласно Федеральному закону от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»* при проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны быть предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности; учтены нормативы допустимой антропогенной нагрузки на

окружающую среду; предусмотрены мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления; применены ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов (ст. 34, 36), а также другие мероприятия в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды и другими федеральными органами.

Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» должен содержать в текстовой части:

- описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства;
- обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность объектов капитального строительства;
- описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники;
- описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций;
- описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара;
- перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара;
- сведения о категории зданий, сооружений, помещений, оборудования и наружных установок по признаку взрывопожарной и пожарной опасности;
- перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и оборудованию автоматической пожарной сигнализацией;

- описание и обоснование противопожарной защиты (автоматических установок пожаротушения, пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода, противодымной защиты);
- описание и обоснование необходимости размещения оборудования противопожарной защиты, управления таким оборудованием, взаимодействия такого оборудования с инженерными системами зданий и оборудованием, работа которого во время пожара направлена на обеспечение безопасной эвакуации людей, тушение пожара и ограничение его развития, а также алгоритма работы технических систем (средств) противопожарной защиты (при наличии);
- описание организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта капитального строительства;
- расчет пожарных рисков угрозы жизни и здоровью людей и уничтожения имущества (при выполнении обязательных требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, и выполнении в добровольном порядке требований нормативных документов по пожарной безопасности расчет пожарных рисков не требуется).

В графической части раздела 9 должны быть представлены:

- ситуационный план организации земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к объектам пожарной техники, мест размещения и емкости пожарных резервуаров (при их наличии), схем прокладки наружного противопожарного водопровода, мест размещения пожарных гидрантов и мест размещения насосных станций;
- схемы эвакуации людей и материальных средств из зданий (сооружений) и с прилегающей к зданиям (сооружениям) территории в случае возникновения пожара;

- структурные схемы технических систем (средств) противопожарной защиты (автоматических установок пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода).

Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» в текстовой части должен содержать:

- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов 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;
- обоснование принятых конструктивных, объемно-планировочных и иных технических решений, обеспечивающих безопасное перемещение инвалидов на объектах, указанных в подпункте «а» настоящего пункта, а также их эвакуацию из указанных объектов в случае пожара или стихийного бедствия;
- описание проектных решений по обустройству рабочих мест инвалидов (при необходимости).

В графической части данного раздела проектной документации необходимо иметь:

- схему планировочной организации земельного участка (или фрагмент схемы), на котором расположены объекты, указанные в подпункте «а» настоящего пункта, с указанием путей перемещения инвалидов;
- поэтажные планы зданий (строений, сооружений) объектов капитального строительства с указанием путей перемещения инвалидов по объекту капитального строительства, а также путей их эвакуации.

Введение указанного самостоятельного раздела проектной документации обусловлено требованием ст. 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»*, согласно которому разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию

зданий, сооружений и их комплексов, за исключением проектной документации промышленных объектов, а также объектов индивидуального жилищного строительства, без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускается.

Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры РДС 35-201-99 утвержден постановлением Госстроя России и Минтруда России от 22 декабря 1999 г. № 74/51. Указанный раздел проектной документации также должен разрабатываться с учетом Свода правил «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей».

Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства» должен содержать текстовую часть в составе пояснительной записки к сметной документации и сметную документацию.

Данный раздел проектной документации разрабатывается для объектов, строительство которых осуществляется за счет бюджетных средств (федеральных, региональных, муниципальных). В этом разделе проектной документации необходимо предусматривать определение сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и должны содержаться сводные сметные расчеты стоимости строительства и при необходимости сводка затрат (в случае, когда капиталовложения предусмотрены из разных источников финансирования); объектные и локальные сметные расчеты; сметные расчеты на отдельные виды затрат (в том числе на проектные и изыскательские работы).

При этом стоимость строительства в сметной документации рекомендуется приводить в двух уровнях цен: в базисном (постоянном) уровне, определяемом на основе действующих сметных норм и цен, и в текущем или прогнозном уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых к периоду осуществления строительства. В состав сметной документации проектов строительства включается также пояснительная записка, в которой приводятся данные, характеризующие примененную сметно-нормативную (нормативно-

информационную) базу, уровень цен и другие сведения, отличающие условия данной стройки.

Пояснительная записка к сметной документации, предусмотренная в данном разделе, должна содержать следующую информацию:

- сведения о месте расположения объекта капитального строительства, перечень сборников и каталогов сметных нормативов, принятых для составления сметной документации на строительство, обоснование особенностей определения сметной стоимости строительных работ для объекта капитального строительства;
- наименование подрядной организации (при наличии);
- другие сведения о порядке определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства, характерные для него.

Сметная документация, предусмотренная в данном разделе, должна содержать сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат.

Указанная сметная документация составляется в сметных ценах, сложившихся ко времени ее составления.

Сводный сметный расчет стоимости строительства, составляется в установленном порядке с распределением средств по 12 главам.

Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами» должен содержать документацию, необходимость разработки которой при осуществлении проектирования и строительства объекта капитального строительства предусмотрена законодательными актами Российской Федерации, в том числе:

- декларацию промышленной безопасности опасных производственных объектов и декларацию безопасности гидротехнических сооружений, которые разрабатываются на стадии проектирования;
- иную документацию, установленную законодательными актами Российской Федерации.

Глава 6

Согласование проектной документации

Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» введено уточнение, что когда в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, проектная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе, то проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. Эта процедура четко прописана в статье 49 данного Кодекса.

В отличие от Градостроительного кодекса Российской Федерации 1998 г. новый Кодекс не предусматривает необходимость согласования проектной документации с различными органами.

При установлении градостроительного регламента для конкретной территориальной зоны должны учитываться все ее особенности, в том числе наличие зон с особыми условиями использования территории, что изначально позволит установить допустимые предельные параметры строительства на конкретной территории. Данные требования должны фиксироваться в градостроительном плане, в соответствии с которым и разрабатывается проектная документация. Таким образом, согласование проектной документации с многочисленными органами становится избыточным и приводит только к излишней трате времени.

Это объясняется самим содержанием проектной документации, а также тем, что все согласования уже были получены при рассмотрении градостроительной документации, установлении градостроительного регламента и определении видов разрешенного использования.

Застройщик самостоятельно принимает решение о разработке проектной документации и обладает исключительным правом ее утверждения.

Органы местного самоуправления обязаны принять правила землепользования и застройки, следовательно, и установить градостроительные регламенты в течение пяти лет, с момента введе-

ния в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, т.е. до 01.01.2010 г.

Однако, на практике, до настоящего времени в большинстве субъектов Российской Федерации сохраняют силу положения п. 2 ст. 61 Градостроительного кодекса Российской Федерации 1998 г., согласно которым проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 11 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»).

Система согласования проектной документации формально отменена, однако в субъектах Российской Федерации пока еще не начинают строительство объектов по проектной документации, не согласованной в установленном порядке с соответствующими уполномоченными органами и организациями. Согласование проектной документации практически осуществляется по установленной ранее в каждом регионе схеме.

Таким образом, разработанная проектная документация застройщиком направляется на проведение государственной экспертизы.

Глава 7

Государственная экспертиза проектной документации

7.1. Новый порядок проведения государственной экспертизы

Градостроительным кодексом Российской Федерации введен новый порядок проведения государственной экспертизы проектной документации, при которой охватываются все вопросы, ранее подлежащие согласованию, в соответствии с п. 4 ст. 1 Федерального закона от 31 декабря 2005 г. № 206-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации” и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования градостроительной деятельности».

С введением с 1 января 2006 г. нового порядка не действуют нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации 1998 г. о государственной экспертизе проектной документации и о согласовании проектной документации.

В настоящее время сохраняются нормы иных федеральных законов, предусматривающих случаи согласования проектной документации, – ст. 35 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 12 Закона РФ от 14 мая 1993 г. № 4979-1 «О ветеринарии», ст. 10 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ, ст. 16 Федерального закона от 4 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха», ст. 50 Федерального закона от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», ст. 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» и др. Кроме того, согласно Федеральному закону от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» при разработке проектной документации, обосновывающей планируемую хозяйственную и иную деятельность, должна проводить-

ся оценка воздействия такой деятельности на окружающую среду (п. 2 ст. 32).

Таким образом, положения иных федеральных законов в части согласования проектной документации не подлежат применению и не требуется согласование проектной документации с какими-либо органами. Проектная документация подлежит только государственной экспертизе в случаях, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Следует еще раз отметить, что в современных условиях не допускается требовать согласование проектной документации, какого-либо заключения на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом. Это часть введена дополнительно с 1 января 2007 г. Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Все требования к будущему объекту строительства, теперь должны фиксироваться в градостроительном плане земельного участка, который включен в перечень обязательных документов, представляемых застройщиком в проектную организацию для осуществления проектирования конкретного объекта, а также прилагаемого к проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Государственная экспертиза проектной документации осуществляется в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий». Указанным постановлением утверждено Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

При этом по отдельным объектам государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий должна проводиться государственным учреждением, подведомственным Федерально-

му агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

В отношении уникальных объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территории города Москвы, экспертиза проводится органом исполнительной власти города или подведомственным ему государственным учреждением (до 1 января 2011 г.).

Что касается экспертизы иных объектов, то эти функции федеральным центром переданы государственным учреждениям, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145, предусмотрено, что при проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий их оценка на соответствие требованиям, явившимся предметом санитарно-эпидемиологической экспертизы, государственной экологической экспертизы, государственной историко-культурной экспертизы, государственной экспертизы условий труда, государственной экспертизы в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, экспертизы промышленной безопасности, не проводится в случае, если до вступления в силу Положения, утвержденного настоящим постановлением, по результатам указанных экспертиз получены положительные заключения, а также, если положительные заключения по результатам указанных экспертиз будут получены по материалам, направленным для проведения этих экспертиз до 1 января 2007 г. Выводы указанных выше экспертиз должны учитываться при подготовке заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Государственные экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, начатые до вступления в силу Положения, утвержденного настоящим постановлением, подлежат завершению органами (государственными учреждениями), которые их начали. Повторные государственные экспертизы

проектной документации и результатов инженерных изысканий могут проводиться до 1 января 2008 г. органами (государственными учреждениями), которые выдали отрицательные заключения по результатам первичных государственных экспертиз.

Сводное заключение государственной экспертизы проектной документации, выданное до вступления в силу Положения, утвержденного настоящим постановлением, и содержащее выводы о рекомендации проектной документации к утверждению, приравнивается к положительному заключению государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Указанное сводное заключение, а также положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, выданное в соответствии с Положением, утвержденным постановлением от 05.03.2007 № 145, и содержащее положительную оценку сметной стоимости в отношении объекта капитального строительства, финансируемого полностью или частично за счет средств федерального бюджета, приравниваются к положительным заключениям об эффективности, о достоверности и об оценке обоснованности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения.

7.2. Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы

В указанном постановлении Правительства Российской Федерации сформулированы основные требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Формы и содержание указанных заключений утверждены приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 2 июля 2007 г. № 188 «О требованиях к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Таким образом, во всех субъектах Российской Федерации заключение государственной экспертизы проектной документа-

ции и результатов инженерных изысканий заполняется по единой форме и имеет одно содержание.

До 1 января 2008 г. заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий подписывалось лицами, участвующими в проведении этой государственной экспертизы.

Оценка соответствия сметной стоимости объекта капитального строительства, строительство или реконструкция которого финансируется полностью или частично за счет средств федерального бюджета, нормативам в области сметного нормирования и ценообразования проводится одновременно с проведением государственной экспертизы проектной документации соответствующего объекта капитального строительства органами (государственными учреждениями), осуществляющими эту экспертизу, в заключении государственной экспертизы отражаются результаты проведенной оценки. Плата за проведение указанной оценки не взимается.

В целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 Минрегионом России разработан состав и требования к содержанию разделов проектной документации, проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации (постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87).

Кроме того, планируется разработать:

- порядок проверки достоверности определения в проектной документации сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых финансируется полностью или частично за счет средств федерального бюджета;
- предложения о совершенствовании порядка определения размера платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В настоящее время приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 июля 2007 г. № 62 утверждены критерии отнесения проектной документации к типовой проектной документации, а также к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

В целях совершенствования работы по выдаче заключений государственной экспертизы приказами Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству были утверждены:

- Порядок ведения реестра выданных заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и предоставления сведений, содержащихся в этом реестре (приказ от 2.07.2007 № 186);
- требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (приказ от 2.07.2007 № 188).

В связи с переходом на новый порядок проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий признано утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 г. № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации».

Положением об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий введен также новый порядок определения размера платы за проведение государственной экспертизы и взимания этой платы.

Экспертиза должна проводиться централизованно, а проектная документация должна подаваться в единое государственное учреждение – по принципу «одного окна».

Эта схема направлена на то, чтобы исключить очереди при получении различных экспертиз, сократить число обращений заказчика в различные инстанции по вопросам ускорения проведения экспертизы каждого из этих органов, снизить административные барьеры. При этом руководство процессом будет сосредоточено в одном органе, что значительно упрощает процедуру и ускоряет процесс выхода на строительную площадку.

7.3. Проектная документация, не подлежащая государственной экспертизе

Государственной экспертизе подлежат проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации.

Не подлежат государственной экспертизе проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, в отношении следующих объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более 3, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- жилые дома с количеством этажей не более 3, состоящие из не более 10 блоков, 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);
- многоквартирные дома с количеством этажей не более 3, состоящие из не более 4 блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более 2, общая площадь которых составляет не более 1500 кв. метров и которые не пред-

назначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более 2, общая площадь которых составляет не более 1500 кв. метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется устанавливать санитарно-защитные зоны или требуется устанавливать санитарно-защитные зоны в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты.

Не подлежат государственной экспертизе проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, в случаях, когда не требуется получения разрешения на строительство, а именно в следующих случаях:

- строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такое изменение не затрагивает конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Кроме того, государственная экспертиза проектной документации не проводится в отношении проектной документации объектов капитального строительства, ранее получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной

документации и применяемой повторно (далее – типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

7.4. Полномочия государственного учреждения, подведомственного Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

К полномочиям государственного учреждения, подведомственного Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, относится организация и проведение государственной экспертизы в отношении следующих видов объектов капитального строительства:

- объекты, строительство, реконструкцию и (или) капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации;
- объекты, строительство, реконструкцию и (или) капитальный ремонт которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации;
- объекты обороны и безопасности, иные объекты, сведения о которых составляют государственную тайну (за исключением объектов, государственная экспертиза в отношении которых отнесена указами Президента Российской Федерации к полномочиям федеральных органов исполнительной власти);
- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения);
- особо опасные и технически сложные объекты;
- уникальные объекты (за исключением объектов, в отношении которых государственная экспертиза отнесена до

2011 г. к полномочиям органа исполнительной власти г. Москвы).

Проектная документация на объект капитального строительства может представляться на государственную экспертизу применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Документы, необходимые для проведения государственной экспертизы, представляются в организацию по проведению государственной экспертизы субъекта Российской Федерации по месту расположения земельного участка, на котором предполагается осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта капитального строительства.

7.5. Предмет и сроки проведения государственной экспертизы проектной документации

Предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка ее соответствия требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Предметом государственной экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка их соответствия требованиям технических регламентов.

До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Новый порядок, определенный постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145, устанавливает жесткий срок рассмотрения документации. Чиновники обязаны рассмотреть или отклонить представленные проектные материалы в течение 10 дней. Вся единая экспертиза должна быть прове-

дена в три месяца. Исключение составляют особо сложные и уникальные объекты – в некоторых случаях этот срок может быть продлен.

В течение не более 45 дней проводится государственная экспертиза отдельных объектов в соответствии с установленным порядком.

Законодательством субъектов Российской Федерации могут устанавливаться более короткие сроки проведения государственной экспертизы в отношении объектов, государственная экспертиза проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий по которым проводится органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственными им государственными учреждениями.

Результатом государственной экспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение):

- проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий – в случае, если осуществлялась государственная экспертиза проектной документации;
- результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов – в случае, если осуществлялась государственная экспертиза результатов инженерных изысканий;
- проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, результатам инженерных изысканий требованиям технических регламентов – в случае, если одновременно осуществлялась государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Заявитель получил право вносить оперативные изменения в документацию в ходе проведения экспертизы. В случае если госэкспертиза выявит недостатки, она будет обязана сообщить заявителю о возможной подготовке отрицательного заключения. Это дает право заявителю не дожидаться отказа или отрицательного заключения, а устранить замечания в рабочем порядке.

Новым порядком также утверждается и возможность поэтапной разработки рабочей документации. Процедура упрощается и появляется возможность сдачи проекта одним отдельным блоком. При этом официально могут вводиться отдельные пусковые комплексы.

Постановлением от 5.05.2007 № 145 впервые введен институт государственных экспертов, которые будут проходить обязательную государственную аттестацию. В настоящее время в регионах работают те же эксперты, но они ранее не проходили аттестацию.

В новом порядке разделены полномочия федеральных и региональных органов экспертизы. Особо важные и технологически сложные или уникальные объекты подлежат экспертизе на федеральном уровне, остальные – на уровне субъектов Федерации.

В настоящее время на федеральном уровне принято постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». При этом принято решение о том, что архитектурный раздел следует направлять на экспертизу только тогда, когда он потребуется эксперту для уточнения каких-либо конструктивных особенностей здания. Такое решение направлено на то, чтобы исключить право экспертизы вторгаться в архитектурное решение, принятое автором.

Новым порядком предусмотрена возможность сокращения сроков проведения экспертизы и объема ее финансирования, если документация признана типовой или модифицированной. На экспертизу подается только нулевой цикл работ – фундамент, инженерные изыскания. Это позволит значительно сократить сроки проведения экспертизы, финансовые затраты заявителя, а архитекторам даст возможность создать базу проектов, которые смогут использоваться как типовые в будущем.

В случае если выявленные недостатки невозможно устранить в процессе государственной экспертизы или заявитель в установленный срок их не устранил, организация по проведению государственной экспертизы вправе отказаться от дальнейшего

проведения экспертизы и поставить вопрос о досрочном расторжении договора, о чем письменно уведомит заявителя с указанием мотивов принятого решения.

Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы установлены Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (приказ от 02.07.2007 № 188). Во всех регионах органы, проводящие государственную экспертизу проектной документации, оформляют экспертные заключения по установленной форме и единому содержанию.

Проектная документация не может быть утверждена застройщиком или заказчиком при наличии отрицательного заключения государственной экспертизы проектной документации, поэтому застройщику совместно с проектной организацией необходимо учесть все замечания экспертов, доработать проектную документацию и получить положительное заключение.

Отрицательное заключение государственной экспертизы может оспариваться застройщиком или заказчиком в судебном порядке.

Положительное заключение государственной экспертизы выдается в 4 экземплярах.

В случае утраты заключения государственной экспертизы заявитель вправе получить в организации по проведению государственной экспертизы дубликат этого заключения. Выдача дубликата осуществляется бесплатно в течение 10 дней с даты письменного обращения застройщика.

Повторная государственная экспертиза осуществляется в порядке, предусмотренном указанным выше Положением для проведения первичной государственной экспертизы.

Экспертной оценке при проведении повторной государственной экспертизы подлежит часть проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и (или) результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена государственная экспертиза.

Размер платы за проведение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, выполняемых для строительства, реконструкции, капитального ремонта жилых объектов капитального строительства определяется по соответствующим формулам.

При расчете в соответствии с настоящим разделом размера платы за проведение государственной экспертизы учитывается сумма налога на добавленную стоимость, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

За проведение повторной государственной экспертизы взимается плата в размере 30 процентов размера платы за проведение первичной государственной экспертизы.

Государственная экспертиза проектной документации осуществляется за счет средств заявителя.

Оплата услуг по проведению государственной экспертизы производится независимо от результата государственной экспертизы.

С момента вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации круг вопросов, рассматриваемых при государственной экспертизе, значительно сузился.

Предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, а также результатам инженерных изысканий.

После получения положительного заключения экспертизы застройщик (заказчик) утверждает проектную документацию и может обращаться в уполномоченные органы за получением разрешения на строительство.

8.1. Общие сведения о разрешении на строительство

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на строительство является документом, удостоверяющим право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, т.е. строительство нового здания, реконструкцию уже имеющегося здания, строения, сооружения, а также благоустройство территории.

Таким образом, разрешение на строительство – это основание для реализации проектной документации, выдаваемое заказчику (застройщику) в целях соблюдения градостроительных нормативов и требований утвержденной градостроительной документации, а также предотвращения причинения вреда окружающей природной среде.

Осуществление строительства без получения разрешения (самовольная постройка) является нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве и влечет за собой наложение штрафа в порядке, установленном законом об административных правонарушениях.

В связи с изложенным, разрешение на строительство является единственным законным основанием для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Разрешение на строительство регулировалось и Градостроительным кодексом Российской Федерации 1998 г. В новом Градостроительном кодексе регламентация порядка выдачи разрешения на строительство претерпела существенные изменения.

Прежде всего, иной смысл вкладывается в само понятие «разрешение на строительство». Так, это не просто документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, но правовой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, раз-

работанной и утвержденной в установленном порядке градостроительной документации.

По новому порядку разрешение на строительство также требуется и для проведения капитального ремонта объекта. Однако для осуществления благоустройства территории нет необходимости получать разрешение на строительство.

Правила и порядок выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости, независимо от форм собственности и назначения, а также перечень необходимых для их подготовки документов, установлены статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Кроме того, некоторые вопросы подготовки и выдачи разрешений на строительство, обязанности и ответственность сторон, порядок разрешения споров в области градостроительной деятельности определяются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, исходя из региональных особенностей.

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

В субъектах Российской Федерации разрешения на строительство, как правило, выдаются органами архитектуры и градостроительства, либо органами государственного строительного надзора.

8.2. Процедура выдачи разрешений на строительство

Градостроительным кодексом Российской Федерации изменена и процедура выдачи разрешений на строительство. В настоящее время четко разграничены полномочия органов различных уровней власти по выдаче разрешений на строительство: в большинстве случаев разрешение на строительство выдается органами местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Ранее по Градостроительному кодексу 1998 г. органы

архитектуры и градостроительства готовили документы для выдачи разрешений на строительство, а выдавались эти документы органами местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

В соответствии со ст. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительство на территории поселения или городского округа осуществляется соответственно органами местного самоуправления поселения или городского округа, на межселенных территориях – органами местного самоуправления муниципального района.

Вместе с этим из этого правила есть отдельные исключения, которые предусмотрены статьей 51.

В частности, разрешение на строительство для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, выдается соответственно уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления. Перечень таких объектов также установлен действующим Градостроительным кодексом.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Исчерпывающий перечень таких земельных участков установлен в статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В связи с тем, что Градостроительный кодекс установил новый порядок выдачи разрешения на строительство и исключил такое понятие, как территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования, постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2000 г. № 221 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижи-

мости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения» не подлежит применению.

Градостроительный кодекс Российской Федерации установил исчерпывающий перечень документов, необходимых для получения застройщиком разрешения на строительство.

8.3. Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство

В целях осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства объекта капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

В числе представляемых документов указан градостроительный план земельного участка, который ранее не разрабатывался в составе градостроительной документации. Форма данного документа утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до установления формы градостроительного плана для получения разрешения на строительство застройщик предоставлял в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, кадастровый план земельного участка. В связи с тем, что в таком случае проектная документация разрабатывалась на основе архитектурно-планировочного задания, то соответственно для получения разрешения на строительство необходимо было предоставлять в уполномоченный орган также и архитектурно-планировочное задание.

8.4. Разрешение на строительство индивидуальных жилых домов

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на строительство необходимо получать для осуществления строительства, реконструкции или капитального ремонта индивидуальных жилых домов.

В этих целях индивидуальный застройщик направляет в уполномоченные органы (федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления) соответствующее заявление, к которому прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, для получения разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства при подготовке схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта также необходимо исходить из требований градостроительного плана земельного участка. Однако до утверждения формы градостроительного плана земельного участка Правительством Российской Федерации индивидуальные застройщики могли руководствоваться действующими градостроительными и строительными нормами и правилами.

В настоящее время форма градостроительного плана земельного участка утверждена, уполномоченные органы могут их оформлять и выдавать индивидуальным застройщикам.

Перечень документов, представляемых физическими и юридическими лицами носит закрытый характер. В этой связи, уполномоченные органы не могут требовать иные документы для получения разрешения на строительство.

8.5. Процедура подготовки разрешения на строительство

Срок подготовки разрешения на строительство уполномоченными органами исполнительной власти установлен со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство и составляет 10 дней.

В этот период специалисты уполномоченных органов на выдачу разрешения на строительство:

- проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. 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;
- выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

При этом перечень документов, представляемых застройщиками для получения разрешения на строительство, остается прежним, но эти документы разрабатываются и утверждаются на отдельный этап.

Под этапами строительства, реконструкции следует понимать достаточно широкий круг работ. Это могут быть подготовительные работы, например, связанные со сносом сооружения для нового строительства, или демонтаж отдельных конструкций при реконструкции, земляные работы по устройству котлованов, устройство фундаментов, строительство отдельных блоков объекта и т.д.

Определение конкретного содержания этапа строительства, реконструкции, поручено Правительству Российской Федерации, за которым закреплено определение и общих требований к составу и содержанию проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции. Однако не во всех

случаях можно допускать подготовку проектной документации на отдельные этапы строительства, а только при условии, что последующий этап не будет влиять на характеристики надежности и безопасности результатов работ, выполненных на предыдущих этапах строительства.

Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» введена обязанность органа, выдавшего разрешение на строительство, направить копию такого разрешения в соответствующий орган государственного строительного надзора. Эта норма направлена на обеспечение органов государственного строительного надзора своевременной информацией для оперативного реагирования и пресечения случаев самовольного строительства.

Уполномоченные органы имеют право отказать застройщику в выдаче разрешений на строительство. Вместе с этим четко определен исчерпывающий перечень оснований, по которым застройщику может быть отказано в выдаче разрешения на строительство.

Одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство является несоответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. В случае если для получения разрешения на строительство предоставлялся не градостроительный, а кадастровый план земельного участка, а также архитектурно-планировочное задание, на основе которого разрабатывалась проектная документация, то проверяется соответствие проектной документации архитектурно-планировочному заданию, а не требованиям градостроительного плана земельного участка.

Соответственно уполномоченный орган не может отказать в выдаче разрешения на строительство по такому основанию, как несоответствие проектной документации требованиям градостроительного плана, но может отказать при несоответствии такой документации архитектурно-планировочному заданию.

При поступлении заявления о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства уполномоченный орган проверяет на соответствие требованиям

градостроительного плана не проектную документацию, а схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта. Что касается индивидуального жилищного строительства, то в указанной ситуации может быть отказано в выдаче разрешения на строительство, если схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта не соответствует действующим градостроительным и строительным нормам и правилам.

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

Градостроительным кодексом Российской Федерации определено, что выдача разрешения на строительство осуществляется на безвозмездной основе.

В отличие от Градостроительного кодекса 1998 г., согласно которому форма заявления о выдаче разрешения на строительство, порядок и сроки рассмотрения данного заявления, перечень предоставляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются не только им, но и законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Новый Градостроительный кодекс Российской Федерации четко и детально регламентирует все указанные выше вопросы. Это объясняется необходимостью установления единого порядка выдачи разрешения на строительство с целью недопущения злоупотребления властью на уровне субъектов Российской Федерации, создания действительно единого правового пространства при осуществлении строительства, реконструкции.

8.6. Форма разрешения на строительство

Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации и утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 и приведена в приложении 4. До ее утверждения разрешения на строительство выдавались по формам, принятым раз-

личными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Следует отметить, что ни Градостроительный кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» не предусматривают обязанности и необходимости замены ранее выданных разрешений на строительство новыми.

Во исполнение постановления Правительства Российской Федерации Министерством регионального развития Российской Федерации разработана и утверждена Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство (приказ № 120 от 19.10.2006 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство»).

Несмотря на то, что указанная Инструкция утверждена лишь в октябре 2006 г., разрешения на строительство необходимо было выдавать с 01.01.2006 г. по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации в ноябре 2005 г.

Согласно Градостроительному кодексу 1998 г. разрешение на строительство не требовалось, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для строительных работ. Определение перечня объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, относилось к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Градостроительный кодекс Российской Федерации 2004 г. значительно расширил перечень тех случаев, когда разрешение на строительство не требуется.

В настоящее время выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Вместе с тем, в случае, когда разрешение на строительство не требуется, строительство или реконструкция не могут осуществляться хаотично, по собственному усмотрению застройщика. Прежде всего, любое строительство, реконструкция, ремонт должны осуществляться в соответствии с техническими регламентами (до их принятия строительными нормами и правилами и иными нормативными правовыми актами), а также градостроительными регламентами, в том числе предельными параметрами допустимого строительства.

Пунктом 1 ч. 17 статьи 51 предусматривалось, что не требуется выдача разрешения на строительство в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу. Такая ситуация привела к тому, что граждане стали строить на предоставленных им земельных участках гаражи, используемые ими для осуществления предпринимательской деятельности. Такой подход, конечно, не соответствует положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации. С целью недопущения подобной ситуации Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» было внесено уточнение, что не требует-

ся выдача разрешения на строительство в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Вместе с тем, поскольку закон обратной силы не имеет, используемые для осуществления предпринимательской деятельности гаражи, построенные до внесения соответствующих этих изменений на земельных участках, предоставленных физическим лицам, не являются самовольными постройками, и недопустимо требовать от застройщиков получения разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию.

Под строениями и сооружениями вспомогательного характера понимаются любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сарай, баня, летняя кухня, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.).

Указанный перечень объектов, для строительства, реконструкции, капитального ремонта которых не требуется разрешение на строительство не является исчерпывающим. Субъекты Российской Федерации могут определять и иные объекты, для строительства которых не требуется разрешение на строительство.

Кроме того, в Федеральном законе от 31 декабря 2005 г. № 206-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации” и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования градостроительной деятельности» предусмотрено, что разрешение на строительство не требуется в случае изменений объекта капитального строительства и (или) его частей, если эти изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности такого объекта и (или) его частей и не являются нарушением строительных норм и правил (подп. «б» п. 2 ст. 1).

Однако данная норма будет применяться только до 2010 г. при отсутствии правил землепользования и застройки. В случае принятия правил землепользования и застройки допускаются такие изменения объекта капитального строительства, если они не

превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Градостроительный кодекс Российской Федерации отменил регистрацию органами местного самоуправления разрешения на строительство. В то же время он устанавливает обязанность застройщика в течение 10 дней передать в орган, выдавший разрешение на строительство, документы, необходимые для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в дело о застроенных или подлежащих застройке земельных участках).

8.7. Срок действия разрешения на строительство

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

Срок действия разрешения на строительство также существенно отличается от срока, который был установлен Кодексом 1998 г., – три года. Связано это с тем, что ранее установленный срок не учитывал особенностей объектов, для строительства, реконструкции, капитального ремонта которых выдается разрешение на строительство. Именно по этой причине Градостроительный кодекс Российской Федерации закрепил норму, которой установлено, что разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

В связи с тем, что для индивидуального жилищного строительства не разрабатывается проектная документация, следовательно, и проект организации строительства, то в таких случаях разрешение на строительство выдается на десять лет.

По окончании срока действия разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика. Однако в целях пресечения возможных злоупотреблений со стороны застройщика в продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи заявления о продлении такого

срока (т.е. не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения).

Поскольку в проекте организации строительства объекта, являющегося разделом проектной документации, указывается срок строительства, то для возможности продления строительства требуется внесение изменений в данный раздел проектной документации. В таком случае и продлевать разрешение на строительство уполномоченный орган должен на указанный срок.

В отношении индивидуального жилищного строительства не указывается срок продления разрешения на строительство. Однако разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства не может продлеваться более чем на 10 лет.

Высказываются опасения о том, что отсутствие в Градостроительном кодексе указания на срок продления действия разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства может создать определенные трудности на практике, когда органы будут вынуждены каждый раз продлевать срок действия разрешения на строительство на 10 лет, и это может привести к злоупотреблениям со стороны граждан, затягивающих ввод дома в эксплуатацию с целью избежания налогообложения на недвижимость. Однако в связи с тем, что в соответствии с Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83) до начала подачи ресурсов (оказания соответствующих услуг) заказчик должен получить разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, такая ситуация исключается.

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

Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешений на строительство (существенное изменение условий, влияющих на проектные решения, и др.).

При оформлении разрешений на строительство обязательно указываются:

- основные этапы реализации проектной документации, в том числе работ, по окончанию которых должен быть поставлен в известность орган, выдавший разрешение на строительство;
- иные условия по предъявлению заказчиком (застройщиком) необходимой информации государственным органам контроля и надзора (сроки начала и завершения строительства, условия продления разрешения на строительство и другие);
- особые условия осуществления работ;
- срок действия разрешения на строительство.

Разрешение на строительство является необходимым документом (основанием) для представления застройщиком в соответствующие органы, осуществляющие надзор за строительством.

Оригинал выданного разрешения на строительство должен храниться у застройщика и предъявляться по требованию должностных лиц органов государственного контроля и надзора.

Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию

9.1. Общие положения о разрешении на ввод объектов в эксплуатацию

Статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает качественно иной порядок ввода объекта в эксплуатацию в отличие от порядка, применяемого ранее в соответствии с подзаконными нормативными актами федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

До введения нового порядка приемка законченных строительством объектов осуществлялась государственными приемочными комиссиями, в состав которых, как правило, входили представители заказчика (застройщика), эксплуатационной организации, генерального подрядчика, генерального проектировщика, органов местного самоуправления, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, а также представители ведомств и иных организаций при строительстве соответствующих объектов.

Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов государственными приемочными комиссиями оформлялась актами. Акты о приемке в эксплуатацию объектов подписывались председателем и всеми членами комиссии.

Градостроительный кодекс исключает приемку объектов государственными приемочными комиссиями и предусматривает единый порядок ввода объекта в эксплуатацию независимо от особенностей отдельных видов объектов. В связи с этим указанные подзаконные нормативные акты подлежат применению только в части, не противоречащей действующему законодательству.

Введение нового порядка ввода объекта в эксплуатацию во многом обусловлено необходимостью четко разделить компетенцию органов власти. Так, органы, выдающие разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (преимущественно это органы местного самоуправления), должны проверять его соответствие проектной

документации, требованиям разрешения на строительство и градостроительного плана земельного участка, соответствие же построенного, реконструированного, отремонтированного объекта техническим регламентам, его оценка с точки зрения надежности и безопасности – предмет деятельности специально уполномоченных надзорных органов (прежде всего, органов государственного строительного надзора).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

В соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации нет необходимости получать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае строительства объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство.

9.2. Перечень документов, представляемых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К указанному заявлению застройщик прикладывает следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

Данный документ не является актом приемочной комиссии, составляемой при приемке объекта в эксплуатацию, по ранее дей-

ствующему порядку, изложенному в предыдущем разделе. В этом случае имеется в виду акт, которым оформляется сдача-приемка объекта, построенного, реконструированного, отремонтированного по договору между заказчиком (застройщиком) и лицом, осуществляющим строительство, т.е. акт, предусмотренный ч. 4 ст. 753 ГК РФ («Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами»).

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного 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 заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если

предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Перечисленные выше документы могут составляться произвольно в письменной форме в виде одного документа, подписанного указанными в соответствующих пунктах лицами. Рекомендуемая форма свидетельства о соответствии законченного строительством объекта назначению содержится в СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит каких-либо особых требований к схеме, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположения сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

Перечень документов, представляемых для получения разрешения на строительство, не носит исчерпывающего характера. Указанный перечень может быть расширен Правительством Российской Федерации в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет. Это направлено на создание нового порядка, исключающего повсеместную инвентаризацию объектов, что является процедурой для застройщика достаточно затратной и растянутой во времени.

В связи с принятием Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» дополнительные документы, необходимые для ввода объекта в эксплуатацию, помимо указанных выше, устанавливаться и запрашиваться у застройщика не могут.

Следует отметить, что в статье 55 не учтен вопрос о необходимости предоставления документов, предусмотренных иными федеральными законами. Так, например, ст. 32 Федерального закона «Об использовании атомной энергии» предусмотрено, что ввод в эксплуатацию ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения осуществляется при наличии у эксплуа-

тирующей организации разрешения (лицензий), выданных соответствующими органами государственного регулирования безопасности на их эксплуатацию, и т.п.

9.3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

В течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший разрешение на строительство обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства (не проводится, если при строительстве объекта осуществлялся строительный надзор) и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Основания для отказа в выдаче:

- отсутствие документов, указанных в ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и перечисленных в разделе 9.2.
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;
- невыполнение застройщиком требований, о передаче в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство, в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавших разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, копий результатов инженер-

ных изысканий, копий разделов проектной документации, копий схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после выполнения этих требований.

Согласно Градостроительному кодексу разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается теми же органами, которые выдавали разрешение на строительство. Указанные органы обязаны осуществить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства.

Данная статья Градостроительного кодекса устанавливает исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство. При этом не допускается отказ в выдаче разрешения на строительство по основанию несоответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации в случае ввода в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства.

В случае, если разрешение на строительство выдавалось до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации или для выдачи разрешения на строительство в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предоставлялся не градостроительный, а кадастровый план, то не может быть отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании несоответствия объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (ч. 2 ст. 4 указанного Федерального закона).

Застройщики могут оспорить в судебном порядке отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Орган, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в течение семи дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направляет копию такого разрешения, а также документов, представленных на получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории

которого расположен объект, введенный в эксплуатацию, для размещения их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в дело о застроенных или подлежащих застройке земельных участков) (глава 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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.

9.4. Сведения, содержащиеся в форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Указанные сведения необходимы для того, чтобы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию было достаточно для постановки объекта на государственный учет или внесения изменений в такой учет, без проведения каких-либо дополнительных процедур инвентаризации объектов, которая является процедурой для застройщика достаточно затратной и растянутой во времени.

Данные сведения определены Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и приведена в приложении 4.

Министерством регионального развития утверждена «Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (приказ от 19 октября 2006 г. № 121).

Таким образом, все субъекты Российской Федерации выдают разрешения на ввод объектов в эксплуатацию по единому порядку, определенному Градостроительным кодексом Российской Федерации, по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и заполненной по единой инструкции.

9.5. Государственная регистрация права собственности и государственный учет объектов недвижимости

Согласно ч. 1 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Основанием для государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (также может быть решение суда о признании права собственности на самовольную постройку).

Функции государственного учета объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество осуществляют разные органы. В настоящее время планируется объединить эти функции в одном органе для того, чтобы, получив разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, застройщик мог одновременно поставить построенный объект на государственный учет и получить свидетельство о праве собственности на него без проведения каких-либо дополнительных процедур. Например, сейчас регистрации прав на объект недвижимости предшествует его инвентаризация органами технической инвентаризации.

Организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются организации, аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 05.04.2005 № 70 «Об утверждении Положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства». Указанные организации осуществляют свою деятельность в рамках Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.09.2006 № 268.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности

10.1. Общие сведения о создании информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

Передачу одного экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности застройщик осуществляет на безвозмездной основе.

Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» перечень документов, которые застройщик (заказчик) должен в обязательном порядке передавать в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности был уточнен.

Исходя из целей создания информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, необходимости обеспечения безопасности построенных объектов от угроз терроризма предусматривается, что передаче подлежат не все материалы инженерных изысканий и не вся проектная документация, а только общие сведения об объекте, копии результатов инженерных изысканий и копии разделов проектной документации, имеющих наиболее важное общественное значение (мероприятия по охране окружающей среды, по обеспечению доступа инвалидов к объектам и т.д.) или копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Невыполнение этой обязанности приведет к тому, что застройщику будет отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до того момента, пока указанные документы не будут переданы в орган, выдавший разрешение на строительство.

Предусмотренные Градостроительным кодексом предписания об информационном обеспечении градостроительной деятельности развивают основные принципы законодательства о градостроительной деятельности, служат правовой базой для их реализации, отражают направленность современного российского законодательства на строительство демократического правового государства, гражданского общества, на открытость и гласность общественных процессов, создание конкурентных и антимонополистических отношений, формирование благоприятных условий жизни граждан.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации 1998 г. подобных норм, статей и главы не было, был предусмотрен лишь государственный градостроительный кадастр.

Создание полноценных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности требует немало времени, усилий и средств и базируется на возможностях федеральных, региональных и муниципальных бюджетов и соответствующих органов и организаций, в связи с этим введение в действие данной нормы откладывалось (см. Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и комментарий к нему).

Органам государственной власти, осуществляющим ведение государственного градостроительного кадастра, предписано передавать сведения государственного градостроительного кадастра в объеме, необходимом для ведения информационных систем, в органы местного самоуправления городских округов и в органы местного самоуправления муниципальных районов.

Эта деятельность осуществляется в соответствии с Положением о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 11 марта 1999 г. № 271.

Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов обязаны

предоставлять сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Значительное место в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности принадлежит сведениям о земельных участках.

Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28 «О государственном земельном кадастре» (ст. 6 «Место государственного земельного кадастра в системе государственных информационных ресурсов», ст. 7 «Обязательность государственного кадастрового учета земельных участков», ст. 8 «Открытость сведений государственного земельного кадастра») предусмотрено следующее:

- сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом; государственный земельный кадастр является источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации недвижимости, учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации;
- органы, осуществляющие ведение государственных или иных кадастров, реестров, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, учет отдельных видов имущества, природных ресурсов и территориальных зон, координируют свою деятельность в части информационного и технологического взаимодействия на основании сведений государственного земельного кадастра о кадастровом делении территории Российской Федерации;
- органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, обязаны предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме; эти сведения предоставляются в виде выписок из государственного

земельного кадастра, а также в предусмотренных законом случаях в виде копий хранящихся в кадастровом деле документов.

Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 (ст. 67 «Государственный мониторинг земель» и ст. 70 «Государственный земельный кадастр») предусмотрено, что государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе; объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимого имущества.

Основные акты, составляющие нормативно-правовую базу функционирования информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, изложены в ст. 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В связи с принятием данной главы Градостроительного кодекса Российской Федерации были внесены изменения в ст. 15 и 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: к компетенции органов местного самоуправления муниципального района и городского округа отнесено ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности соответственно муниципального района и городского округа.

В целях единообразного подхода к организации работы по ведению в субъектах Российской Федерации ИСОГД Правительством Российской Федерации принято постановление от 9 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности», которым утверждено Положение об информационном обеспечении градостроительной деятельности, введенное в действие с 1 июля 2006 года.

В результате введения в действие данного постановления с 1 июля 2006 года признано утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 1999 года № 271 «Об утверждении Положения о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации».

Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов обязаны предоставлять сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности установлены Правительством Российской Федерации.

В этих целях Минрегионом России приняты следующие приказы:

- от 30.08.2007 № 85 «Об утверждении документов по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности» (Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 22 ноября 2007 года, регистрационный № 10524);
- от 30.08.2007 № 86 «Об утверждении Порядка инвентаризации и передачи в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности органов местного самоуправления сведений о документах и материалах развития территорий и иных необходимых для градостроительной деятельности сведений, содержащихся в документах, принятых органами государственной власти или органами местного самоуправления» (Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 22 ноября 2007 г., регистрационный № 10519).

Указанные документы предполагают возможность получения информации из баз данных ИСОГД на безвозмездной и возмездной основах.

При этом бесплатное предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется по запросам органов публичной власти, к кото-

рым относится также Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Оно согласно Положению о нем является органом, осуществляющим государственный технический учет объектов градостроительной деятельности.

Таковыми же правами на получение информации пользуются комитеты по управлению государственным имуществом и по управлению муниципальным имуществом. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2004 г. № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом» оно призвано учитывать государственное и муниципальное имущество. Будет ли передача сведений осуществляться в инициативном (обязательном) порядке или по запросам этих органов публичной власти, покажет практика.

Административная ответственность в виде штрафа за непредоставление сведений информационных систем предусматривается ст. 5.39 «Отказ в предоставлении гражданину информации» и 19.7 «Непредоставление сведений (информации)» КоАП РФ. Обсуждается вопрос об увеличении размеров штрафов за указанные правонарушения в связи с их распространенностью и причинением ощутимого вреда гражданам, юридическим лицам и всему обществу.

Заинтересованное лицо подает в орган местного самоуправления городского округа или муниципального района письменный запрос с указанием своего наименования (имени) и места нахождения (места жительства).

В запросе указывается раздел информационной системы, запрашиваемые сведения о развитии территории, застройке территории, земельном участке и объекте капитального строительства, форма предоставления сведений, содержащихся в информационной системе, и способ их доставки.

Орган местного самоуправления исходя из объема запрашиваемых сведений, содержащихся в информационной системе, и с учетом установленных размеров платы за предоставление указанных сведений определяет общий размер платы за предоставление таких сведений.

10.2. Сведения о застроенных или подлежащих застройке земельных участках

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются следующие разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий;
- сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- разрешение на строительство;
- решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

- акт приемки объекта капитального строительства;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
- иные документы и материалы.

В то же время в дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются сведения о земельном участке и выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке.

Глава 11

Основные принципы работы органов исполнительной власти в режиме «одного окна»

11.1. Основное содержание и проблемы внедрения принципа «Одного окна»

Принцип «Одного окна» – это исключение случаев необоснованного привлечения заявителей к подготовке органами исполнительной власти запрашиваемых документов.

Основной целью деятельности любых органов власти по принципу «Одного окна» должно являться оказание качественных государственных и муниципальных услуг гражданам и организациям, строгое соблюдение установленных сроков подготовки и выдачи запрашиваемых документов.

Практика показывает, что фактически этот принцип реализуется в рамках законов «Об административных процедурах», которые были приняты и в настоящее время действуют во многих странах мира: в Австрии (1928), Польше (1930, 1960), Чехословакии (1930, 1955), США (1946), Германии (1953, 1976), Франции, Венгрии (1956), Югославии (1956), Швейцарии (1968), Японии (1993) и др. Из стран СНГ закон приняли Казахстан (2000) и Кыргызстан (2004).

Указанный закон «Об административных процедурах», регулирует взаимоотношения граждан и власти, устанавливает стандарты государственных услуг, обеспечивает «прозрачность» деятельности органов власти, существенно расширяет права граждан на получение качественных государственных услуг в установленные сроки и повышает ответственность чиновников за выполнение возложенных на них обязанностей.

Одним из самых сложных вопросов при оказании административных услуг населению является проблема достаточно продолжительных сроков подготовки необходимых правоудостоверяющих документов, запрашиваемых физическими и юридическими лицами.

Сокращение сроков оформления и выдачи указанных документов серьезно сдерживается несовершенством стандартизации и регламентации административных процедур, реализуемых государственными и муниципальными служащими, а также недостаточным уровнем развития электронного документооборота и использования ЭЦП (электронная цифровая подпись) на федеральном, региональном или муниципальном уровнях управления.

Затягивание сроков подготовки запрашиваемых документов вызвано также тем, что при подготовке и согласовании запрашиваемых документов органам власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления необходимо взаимодействовать с территориальными органами федеральной власти. Сроки подготовки соответствующих заключений территориальными органами федеральной власти практически не регламентированы соответствующими нормативными правовыми актами органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления.

Внедрение принципа «Одного окна» направлено на получение качественных государственных услуг в установленные сроки, повышение ответственности чиновников за выполнение возложенных на них обязанностей при расширении прав граждан и хозяйствующих субъектов на получение указанных услуг.

В целях эффективного внедрения принципа «Одного окна» органами власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления должна быть проведена серьезная инвентаризация государственных и муниципальных услуг, созданы реестры указанных услуг, разработаны стандарты и регламенты оказания данных услуг физическим и юридическим лицам.

Система «Одно окно», призванная решать общественно значимые вопросы населения и хозяйствующих субъектов, уже применяется и продолжает развиваться в Российской Федерации, в регионах функционируют и создаются новые Центры «Одного окна» (Службы «Одного окна»).

Обобщение первых результатов деятельности Служб «Одного окна», созданных в субъектах Российской Федерации, показало, что внедрение принципа «Одного окна» не только позволило существенно сократить сроки рассмотрения заявлений граждан

и хозяйствующих субъектов, но и внесло существенный вклад в снижение коррупционных рисков и деbüroкратизацию деятельности органов государственной и муниципальной власти.

В России уже функционируют более 50 Центров «Одного окна» (Служб «Одного окна»), действующих в следующих сферах: оформления и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получения различных исходных данных для проектирования и строительства, получения разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, обслуживания инвесторов и заключения инвестиционных контрактов, регистрации предприятий, получения социальных услуг и льгот и др.

В работе указанных Центров применяются весьма эффективные способы рассмотрения заявлений граждан и хозяйствующих субъектов в виде «круглого стола» (Иркутск) и коллективного «бригадного» выезда ответственных лиц на объекты (Шахты).

В деятельность Служб «Одного окна» активно внедряются информационные технологии, существенно сокращающие затраты на автоматизированное взаимодействие различных властных структур (Москва, Уфа, Казань) и позволяющие заявителю с помощью Интернета контролировать сроки и порядок рассмотрения его проблем, а так же принимать заявления в электронной форме с помощью индивидуальной электронной цифровой подписи (Москва, Зеленоград).

Ряд органов власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления уже провели серьезную инвентаризацию государственных и муниципальных услуг, формируют реестры государственных и муниципальных услуг, оказываемых гражданам и юридическим лицам, разрабатывают стандарты предоставляемых услуг, проводят работу по оптимизации регламентов подготовки и выдачи запрашиваемых документов (Москва, Белгород, Шахты).

Организационно Службы «Одного окна» реализуются в Российской Федерации в виде широкого спектра организационных форм: частные предприятия (Ульяновск), ГУПы (Белгород), МУПы (Череповец), административные структуры (Москва), однако эффективность их функционирования в основном зависит от

количества и качества административного ресурса руководителей субъектов Российской Федерации, других административных территорий.

При этом следует отметить, что на уровне субъектов Российской Федерации и местного самоуправления при реализации принципов «Одного окна», наибольшую сложность вызывают вопросы, связанные с взаимодействием с территориальными органами федеральной власти.

Анализ деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований позволил выявить целую группу факторов, снижающих эффективность их деятельности по принципу «Одного окна», основными из которых являются:

- отсутствие единой нормативной правовой основы на федеральном уровне, регулирующей деятельность по принципу «одного окна»;
- недостаточное правовое регулирование информационного взаимодействия органов государственной и муниципальной властей в автоматическом режиме;
- неразвитость единой телекоммуникационной среды электронного обмена документами и данными;
- отсутствие единых регламентов и форматов межведомственного обмена;
- нелегитимность и недоступность сведений из ведомственных информационных баз данных, необходимых для подготовки запрашиваемого заявителем документа;
- практики применения электронной цифровой подписи при информационном взаимодействии властных структур и граждан.

Серьезно сдерживается развитие служб «Одного окна» отсутствием уполномоченного федерального органа власти, ответственного за реализацию этой идеи и координирующего работу в целом в Российской Федерации при взаимодействии федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов федерации. В субъектах Российской Федерации и органах местного самоуправления ощущается де-

фицит информации по дальнейшему ходу административной реформы и позиции Правительства Российской Федерации в этом вопросе.

Внедрение принципа «Одного окна» в работе региональных и муниципальных органов власти должно стать одним из важнейших индикаторов эффективности их работы на соответствующей территории, свидетельствующим о желании власти снизить коррупционные риски и дебюрократизировать свою деятельность.

Этому должно способствовать распространение положительного опыта деятельности служб «Одного окна», накопленного в Белгородской, Ульяновской областях, городах Москве, Уфе, Шахты, Великом Новгороде, Иркутске и других регионах.

В целях расширения внедрения принципа «одного окна» в регионах, по нашему мнению, должна быть проделана следующая работа по:

- инвентаризации всего комплекса государственных и муниципальных услуг, с созданием соответствующего реестра этих услуг в регионе;
- разработке стандартов и регламентов государственных, региональных и муниципальных услуг;
- реинжинирингу деятельности органов власти на предмет снятия избыточных действий и максимального использования информационных технологий, электронного документооборота и электронной цифровой подписи;
- заключению соглашений с территориальными органами федеральной власти и органами местного самоуправления об информационном взаимодействии в процессе оказания государственных и муниципальных услуг для граждан и хозяйствующих субъектов;
- определению задач по созданию общего информационного пространства в регионе, основанного на базовых идентификационных ресурсах (данных): реестрах физических и юридических лиц и базовых пространственных данных, а также на реализации технологий распределенного хранения и ответственности за актуализацию

определенных групп информационных ресурсов между различными управленческими структурами.

Кроме того, необходимо провести соответствующую работу также и на федеральном уровне, в частности:

- создать при Правительстве Российской Федерации экспертный совет из представителей федеральных органов исполнительной власти, органов власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также экспертов от органов, реализующих принципы «Одного окна»;
- ускорить внедрение электронного документооборота и практики использования электронной цифровой подписи в межведомственном взаимодействии по оказанию качественных государственных и муниципальных услуг населению и организациям;
- разработать и принять законопроекты «Об электронном документе» и «О документировании информации и документообороте», «Об электронном нотариате»;
- активизировать разработку и внедрение механизмов, реализующих единое пространство доверия сертификатов ключей подписей и защищенное информационное пространство для функционирования информационных систем и ресурсов органов исполнительной власти и государственных учреждений и развития электронных интерактивных сервисов для частных лиц и организаций;
- рассмотреть возможность создания единого централизованного органа по координации деятельности Федеральных служб, участвующих в оформлении документов в режиме «одного окна» гражданам и юридическим лицам;
- разработать механизмы подготовки и переподготовки кадров на федеральном и региональном уровне для работы по принципу «Одного окна».

Особенно остро вопрос перехода на принципы «одного окна» стоит в строительной сфере. Практика показывает, что в регионах чрезвычайно медленно идет процесс согласования исходно-разрешительной (архитектурно-планировочных заданий) и

проектной документации, задерживается переход на подготовку и выдачу градостроительных планов земельных участков в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Длительные сроки подготовки разрешительной документации на предпроектной и проектной стадиях реализации инвестиционно-строительных проектов являются основным препятствием на пути реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Одним из путей ускорения подготовки и согласования указанной документации мог бы стать переход на принципы «Одного окна» органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления при подготовке и согласовании разрешительной документации на проектирование и строительство жилых домов.

Положительный опыт работы по принципу «Одного окна» при подготовке и выдаче исходно-разрешительной документации (архитектурно-планировочных заданий), согласовании и утверждении проектной документации органами исполнительной власти, имеющийся в Тюменской и Томской областях, городах Уфа, Казань, Санкт-Петербург, Москва, показал его эффективность, выразившуюся в сокращении сроков подготовки и повышении качества выдаваемых этими органами документов.

В результате проведенного анализа были выявлены общие закономерности становления и развития деятельности по принципу «Одного окна» в градостроительной и строительной сферах.

Для обеспечения работы по принципу «Одного окна» в указанных выше регионах были приняты и реализованы соответствующие Программы работ, предусматривающие разработку методического обеспечения и регламентов перехода на новую схему подготовки и выдачи разрешительной документации на проектирование и строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В данных Программах были предусмотрены мероприятия по:

- нормативно-правовому обеспечению деятельности в режиме «одного окна»;
- разработке Регламентных схем подготовки, согласования и выдачи запрашиваемых документов;

- организационно-методическому сопровождению деятельности в режиме «одного окна»;
- развитию программного обеспечения автоматизированной информационной системы «Одно окно» при подготовке, согласовании и выдаче запрашиваемых документов в режиме «Одного окна», в соответствии с утвержденными Регламентными схемами.

В рамках нормативно-правового обеспечения был определен перечень документов, подготавливаемых и выдаваемых заявителям по принципу «Одного окна», разработаны и утверждены Регламенты и Регламентные схемы подготовки и выдачи каждого правоудостоверяющего документа гражданам и хозяйствующим субъектам.

Для реализации принципа «Одного окна» каждый орган исполнительной власти должен иметь Внутренний регламент работы, которым определяются основные функции каждого структурного подразделения и специалиста, участвующих в подготовке запрашиваемых заявителями документов.

11.2. Внедрение принципа «одного окна» в городе Москве

Режим «Одного окна» – это реализация порядка подготовки, согласования и оформления градостроительной документации на строительство и реконструкцию объектов, позволяющего заявителям получать запрашиваемые документы в установленные сроки и без непосредственного взаимодействия с должностными лицами, принимающими решения по согласованию и выдаче следующих документов:

- Акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства, реконструкции (далее – АРИ);
- Свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения проекта строительства, реконструкции (далее – Свидетельство об АГР);
- Разрешения на строительство, реконструкцию (далее – Разрешение на строительство);

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее – Разрешение на ввод).

Перечисленные документы, оформляемые в городе Москве в режиме «Одного окна», выдаются заявителям на безвозмездной основе.

Уполномоченными органами по подготовке и выдаче заявителям запрашиваемых документов в режиме «Одного окна» в городе Москве определены:

- Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) – на подготовку и выдачу АРИ и Свидетельства об АГР;
- Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) на подготовку и выдачу Разрешения на строительство и Разрешения на ввод.

В соответствии с Законом города Москвы от 9.07.2003 г. № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» Москомархитектура подготавливает и выдает заявителям:

- Акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта – документ, содержащий требования, параметры и условия разрешенного использования участка территории градостроительного объекта;
- Свидетельство об АГР – документ, согласовывающий принципиальное градостроительное и объемно-пространственное решение, расположение, габариты объекта, его дизайнерское и художественное решение, утвержденный Регламентом Главного архитектора города Москвы.

Акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта оформляется на бланке Москомархитектуры по форме установленной постановлением Правительства Москвы от 28 сентября 2004 года № 671-ПП «Об обеспечении реализации Закона города Москвы от 9 июля 2003 года № 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве"».

Свидетельство об АГР оформляется по установленной форме, приведенной в приложении 12 «Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в городе Москве», утвержденного распоряжением Мэра Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ (с изменениями на 11 июля 2006 года).

Определения Разрешения на строительство и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию приведены в статьях 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разрешение на строительство, реконструкцию градостроительного объекта – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, пользователя, арендатора объекта недвижимости (застройщика, заказчика) осуществить строительство, реконструкцию градостроительного объекта в соответствии с утвержденной проектной документацией и условиями, установленными решением о строительстве.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение на строительство и Разрешение на ввод оформляются по формам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», Указанные формы заполняются в соответствии с Инструкциями, утвержденными приказами Минрегиона России от 19.11.2006 г. № 120 и № 121 соответственно.

Порядок и регламент работы Службы «одного окна» Москомархитектуры при приеме документов, подготовке и выдаче заявителям АРИ и Свидетельства об АГР утверждены постановлением Правительства Москвы от 06.06.2007 г. № 458-ПП «Об утверждении Регламента подготовки Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы документов в режиме “одного окна”».

В подготовке материалов для оформления АРИ могут принимать участие следующие органы исполнительной власти города Москвы: Префектура административного округа; Управа района; Департамент имущества; Департамент земельных ресурсов; Управление по обеспечению мероприятий гражданской защиты.

Подготовка, переоформление, продление срока действия АРИ, а также Свидетельства об АГР для осуществления строительства, реконструкции проводятся по решению Регламентной комиссии Архитектурного совета при Главном архитекторе города Москвы (далее – Регламентная комиссия), подтвержденному выпиской из соответствующего протокола.

Регламентная комиссия – это рабочий орган Архитектурного Совета, который уполномочен рассматривать градостроительные и архитектурные решения по всем видам предпроектной и проектной документации, разработанной по заказам юридических и физических лиц, вне зависимости от ведомственной принадлежности и форм собственности.

Специально уполномоченные органы государственного надзора, федеральные органы исполнительной власти представляют свои заключения по запросу Москомархитектуры в сроки, установленные федеральным законодательством.

Принцип «Одного окна» предусматривает строгий контроль за соблюдением сроков подготовки и выдачи заявителям запрашиваемых документов. Ответственность за соблюдение сроков подготовки запрашиваемых документов возлагается на руководителей Службы «одного окна».

АРИ для осуществления строительства, реконструкции подлежит утверждению распорядительным документом Правительства Москвы или префектуры административного округа о строительстве, реконструкции градостроительного объекта и является его приложением. Срок действия АРИ установлен 1 год для его утверждения решением о строительстве. В случае затягивания процедуры утверждения АРИ срок его действия может быть продлен на 6 месяцев до выхода соответствующего распорядительного документа.

Свидетельство об утверждении АГР утверждается протоколом Регламентной комиссии, который затем утверждается пер-

вым заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы В.И. Ресиним.

Таким образом, АРИ и Свидетельство об утверждении АГР являются нормативными документами, обязательно прилагаются к проектной документации при дальнейшем ее рассмотрении в Мосгосэкспертизе и получении Разрешения на строительство.

Заявителю предоставлено право отозвать свою заявку и прилагаемые к ней документы в любой момент рассмотрения, подготовки или оформления документа, подлежащего выдаче в режиме «одного окна».

В целях исключения привлечения заявителей к процедуре подготовки указанных выше документов регламентом определен четкий перечень документов, принимаемых от заявителей на подготовку АРИ, его переоформление или продление срока действия, а также на подготовку Свидетельства об АГР приведен в приложении к постановлению Правительства Москвы № 458-ПП.

В представляемых заявителями документах в Службу «одного окна» для получения АРИ обязательно должны содержаться:

1) Сведения о застройщике, запрашивающем АРИ, и об объекте строительства;

2) Документы, являющиеся основанием для подготовки (переоформления) АРИ:

- правовые акты Правительства Москвы или префектуры административного округа города Москвы о предполагаемом строительстве данного объекта;
- правовые акты Правительства Москвы, утверждающие адресные перечни объектов строительства, реконструкции, предусматривающие подготовку АРИ;
- документы, подтверждающие права собственности, аренды и иные вещные права на объект недвижимости (Договор аренды земельного участка и дополнительное соглашение к нему, Свидетельство о регистрации прав собственности на объект недвижимости).

3) Сведения о разрешенном использовании участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства, реконструкции, содержащиеся в:

- Градостроительном обосновании размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов, разработанном по заявке заявителя проектной организацией, согласованное в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 13 августа 2002 г. № 629-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов», и утвержденное Москомархитектурой либо Правительством Москвы;
- либо Заключении о соответствии размещаемого объекта установленным градостроительным регламентам и требованиям (ЗОС), согласованном префектурой административного округа города Москвы.

Срок действия АРИ – 1 год. Для продления срока действия АРИ необходимо представить письмо-заявку и оригиналы АРИ в 2-х экземплярах.

Для получения Свидетельства об АГР заявители в Службу «одного окна» Москомархитектуры должны представить вместе с письмом-заявкой следующий пакет документов:

- 1) Буклет (Альбом) формата А-4 по установленной форме;
- 2) Архитектурно-градостроительный раздел проекта, включающий:
 - для объектов объемного проектирования – сброшюрованный том «Архитектурно-строительная часть» проекта и том «Генеральный план и транспорт», если генеральный план выделен в отдельный том;
 - для проектов застройки – том «Архитектурно-градостроительная часть» с согласованием префектуры административного округа города Москвы;
- 3) Распорядительные документы Правительства Москвы или префектуры административного округа города Москвы о строительстве, реконструкции данного градостроительного объекта (копии);
- 4) Акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществ-

ления строительства, реконструкции, утвержденный распоряжительным документом Правительства Москвы или префектуры административного округа города Москвы о строительстве (копия);

5) Документация, не включенная в буклет: иллюминированные ксерокопии чертежей генерального плана М1:500 и ситуационного плана М1:2000;

6) Задание на проектирование (архитектурно-планировочное задание) (для объектов городского заказа).

В целях эффективной реализации принципа «Одного окна» в городе Москве четко определен следующий порядок работы Службы «одного окна» при приеме заявок на подготовку и выдачу запрашиваемых заявителями документов.

Служба «одного окна» принимает заявки на подготовку и выдачу запрашиваемых документов заявителю в соответствии с Регламентом подготовки Комитетом документов в режиме «Одного окна», утвержденным постановлением Правительства Москвы от 6 июня 2007 года №458-ПП, а также с Внутренним регламентом.

Примерные формы заявок и списки необходимых документов на подготовку запрашиваемых документов, представляемых заявителями в Службу «одного окна» для подготовки запрашиваемых документов, четко установлены указанным постановлением Правительства Москвы и Внутренним регламентом.

Специалисты Службы «одного окна» принимают от заявителя заявку и документы, необходимые для:

подготовки (переоформления) АРИ для осуществлений строительства, реконструкции;

продления срока действия АРИ согласно утвержденным перечням;

подготовки Свидетельства об утверждении АГР.

Проверяют правильность оформления и комплектность представленных заявителем документов и регистрируют заявку в электронной базе документооборота Службы «одного окна» с автоматическим формированием выписки из электронного журнала регистрации и контроля за обращениями заявителей.

Выписка из электронного журнала регистрации и контроля за обращениями в Службу «одного окна» с конкретной датой подготовки запрашиваемого документа выдается заявителям.

По поручению руководства Комитета принятые от заявителей материалы передаются в соответствующее отраслевое управление, разрабатывающее запрашиваемые заявителями документы.

Управления-исполнители в течение 3-х дней проверяют соответствие документов, принятых от заявителя, и принимают следующие решения либо начинают разрабатывать запрашиваемый документ, либо возвращают документы в Службу «одного окна» для возврата заявителям в связи с невозможность разработки запрашиваемых документов в силу обстоятельств, ранее неизвестных при приеме документов.

Подготовка документа может быть приостановлена до представления заявителем новых затребованных документов в отраслевые управления.

Сотрудники Службы «одного окна» – извещают заявителя об отказе и возвращают ему комплект принятых документов с письменным указанием причин возврата и рекомендациями по доработке указанных документов и вносят соответствующую информацию об отказе или приостановке работы над запрашиваемым документом в базу данных АИС «Одно окно».

Для реализации принципа «Одного окна» Комитетом разработан и утвержден Внутренний регламент работы, определяющий основные функции каждого структурного подразделения, участвующего в подготовке запрашиваемых заявителями документов, и утверждаемый руководителем уполномоченного органа.

Комитет государственного строительного надзора города Москвы (далее – Мосгосстройнадзор) в режиме «одного окна» выдает два документа:

- разрешение на строительство;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Регламент подготовки документов (далее – Регламент), определяющий порядок организационного и документационного обеспечения работы с заявителями (юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями), обратившимися в службу «одного окна» за получением указанных документов, утвержден постановлением Правительства Москвы от 30 января 2007 года № 55-ПП «Об утверждении Регламента

подготовки документов Комитетом государственного строительного надзора города Москвы в режиме "одного окна".

Подготовка и оформление документов, выдаваемых Мосгосстройнадзором заявителям в режиме «одного окна», осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», а также приказами Минрегиона России от 19.10.2006 № 120 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство» и № 121 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Срок подготовки Разрешения на строительство и Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации и составляет не более 10 рабочих дней для каждого запрашиваемого документа.

Перечень законодательных и иных нормативных правовых актов, принятых в городе Москве в развитие Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях совершенствования нормативной базы города, регулирующей работу с документами органами исполнительной власти в режиме «одного окна», приведен в приложении 5.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации	Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации
1) подготовка и утверждение документов территориального планирования	1) подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации
2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения	2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения
3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности	3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования
4) установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности	4) осуществление государственного строительного надзора
5) организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования Российской Федерации	
5_1) организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительства, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации	

6) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;	
7) осуществление государственного строительного надзора	
7_1) осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности	
8) осуществление иных полномочий, отнесенных настоящим Кодексом, другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.	

**Полномочия Органов местного самоуправления
в области градостроительной деятельности**

Полномочия органов местного самоуправления	Полномочия органов местного самоуправления муниципальных районов	Полномочия органов местного самоуправления городских округов
1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;	1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;	1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;
2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;	2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;	2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;
3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;	3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;	3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов;
4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории;	4) утверждение документации по планировке территории;	4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городских округов документации по планировке территории;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;	5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;	5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, расположенных на территориях городских округов;
6) принятие решений о развитии застроенных территорий.	6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов.	6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов;
		7) принятие решений о развитии застроенных территорий.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 декабря 2005 года № 840

О форме градостроительного плана земельного участка

На основании статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации

постановляет:

1. Утвердить прилагаемую форму градостроительного плана земельного участка.
2. Министерству регионального развития Российской Федерации в 3-месячный срок утвердить инструкцию о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. Фрадков

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 29 декабря 2005 года № 840

ФОРМА
градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка

[illegible]

* Порядок формирования номера градостроительного плана земельного участка устанавливается инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения в Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

(субъект Российской Федерации)

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка

(заполняется при наличии кадастрового номера)

План подготовлен

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Представлен

_____ (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

_____ (дата)

Утвержден

_____ (реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



_____ (масштаб)

Площадь земельного участка _____ га.

На чертеже градостроительного плана земельного участка указываются:*

_____ * Условные обозначения к чертежу градостроительного плана земельного участка устанавливаются инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

_____ границы земельного участка и его координаты;

_____ границы зон действия публичных сервитутов:

_____ минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

_____ объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства), расположенные на земельном участке, и их номера по порядку;

_____ границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку;

_____ места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной _____

_____ (дата, наименование организации)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан _____

_____ (дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка*

_____ * Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления

(наименование представительного органа местного самоуправления,

реквизиты акта об утверждении правил)

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

основные виды:

условно разрешенные виды:

вспомогательные виды:

3. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства*

* Заполняется, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

Разрешенное использование земельного участка:

основные виды разрешенного использования:

условно разрешенные виды использования:

вспомогательные виды разрешенного использования:

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства

№

(согласно чертежу градостроительного
плана)

(назначение объекта капитального
строительства)

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градо- строительного плана	Размер (м)		Площадь (га)
	максимальный	минимальный	

Предельное количество этажей _____ или предельная высота
зданий, строений, сооружений _____ м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка _____ процентов.

Иные показатели:

4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____

технический паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

_____ (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____

технический паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

_____ (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного строительства)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____

от _____
(дата)

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного строительства)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____

от _____
(дата)

5. Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Объект капитального строительства

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения _____
(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы _____
(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

№ _____ , _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения _____
(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы _____
(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

6. Информация о возможности или невозможности разделения

(ненужное зачеркнуть)

земельного участка

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 ноября 2005 года № 698

**О форме разрешения на строительство и форме разрешения
на ввод объекта в эксплуатацию**

На основании статей 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации

постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

форму разрешения на строительство;

форму разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Министерству регионального развития Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору утвердить в 3-месячный срок инструкцию о порядке заполнения формы разрешения на строительство и инструкцию о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. Фрадков

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 года № 698

ФОРМА

разрешения на строительство

Кому _____
(наименование застройщика,

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

полное наименование организации -

для юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на строительство № _____

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт

(ненужное зачеркнуть)

объекта капитального строительства _____
(наименование объекта капитального
строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, ре-
конструкции)
расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до

" ____ " _____ 20__ г.

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу разре-
шения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20__ г.

М.П.

Действие настоящего разрешения
продлено до " ____ " _____ 20__ г.

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу разре-
шения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20__ г.

М.П.

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 года № 698

ФОРМА
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Кому _____
(наименование застройщика)
(фамилия, имя, отчество – для граждан.
полное наименование организации –
для юридических лиц).
его почтовый индекс и адрес)

1

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта
(ненужное зачеркнуть)

капитального строительства

(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем – всего	куб.м
в том числе надземной части	куб.м

Общая площадь КВ.М

Площадь встроенно-пристроенных помеще- кв.м
ний

Количество зданий ШТУК

II. Нежилые объекты

Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест

Количество посещений

Вместимость

(иные показатели)

(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность

Производительность

Протяженность

(иные показатели)

III. Объекты жилищного строительства

Количество этажей	штук
Количество секций	секций
Количество квартир – всего	штук/кв.м

1-комнатные	штук/кв.м
2-комнатные	штук/кв.м
3-комнатные	штук/кв.м
4-комнатные	штук/кв.м
более чем 4-комнатные	штук/кв.м

Материалы фундаментов
Материалы стен
Материалы перекрытий
Материалы кровли

Стоимость строительства объекта – всего	тыс. рублей
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей

(расшифровка подписи)

20__ г.

М.П.

**Законодательные и нормативные правовые акты
города Москвы, на основании которых осуществляется
работа с документами в режиме «одного окна»**

1. Закон города Москвы от 9.07.2003 № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве».

2. Закон города Москвы от 11.06.2003 № 41 «Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве».

3. Распоряжение Мэра Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ «О Положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве» (с изменениями на 30.07.2003) (в основном отменено).

4. Постановление Правительства Москвы от 13.08.2002 № 629 «Об утверждении Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов» (с изменениями на 14 июня 2005 года).

5. Постановление Правительства Москвы от 28.09.2004 № 671-ПП «Об обеспечении реализации Закона города Москвы от 9 июля 2003 г. № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве».

6. Постановление Правительства Москвы от 07.12.2004 № 857 «Об утверждении правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе».

7. Постановление Правительства Москвы от 28.12.2004 № 949-ПП «О реализации принципа «одного окна» в работе органов исполнительной власти города Москвы» (отменено).

8. Постановление Правительства Москвы от 28.12.2004 № 954 «О совершенствовании порядка выдачи Комитетом по ар-

хитектуре и градостроительству города Москвы документов в режиме «одного окна» (отменено).

9. Постановление Правительства Москвы от 25.01.2005 № 43-ПП «О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы» (с изменениями на 23 октября 2007 года).

10. Постановление Правительства Москвы от 31.05.2005 № 381-ПП «О комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы».

11. Постановление Правительства Москвы от 19.07.2005 № 532-ПП «Об установлении в городе Москве цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них капитальных зданий, строений, сооружений».

12. Постановление Правительства Москвы от 28.12.2005 «О Комитете государственного строительного надзора города Москвы» (Мосгосстройнадзор).

13. Распоряжение Правительства Москвы от 28.12.2005 № 2664-РП «О плане первоочередных и перспективных работ по совершенствованию нормативной базы города Москвы в области градостроительной деятельности».

14. Постановление Правительства Москвы от 17.01.2006 № 19-ПП «О совершенствовании системы выдачи разрешительных документов на осуществление строительных и земляных работ».

15. Постановление Правительства Москвы от 18.04.2006 № 268-ПП «О Среднесрочной программе жилищного строительства в городе Москве на период 2006–2008 годов и заданиях до 2010 года в целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

16. Постановление Правительства Москвы от 2.05.2006 № 311-ПП «Об утверждении Положения о Комитете государственного строительного надзора города Москвы».

17. Постановление Правительства Москвы от 23.05.2006 № 333-ПП «Об организации работы органов исполнительной власти города Москвы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории города Москвы».

18. Постановление Правительства Москвы от 30.05.2006 № 352-ПП «О мерах по дальнейшему развитию и совершенствованию работы органов исполнительной власти, государственных учреждений и государственных унитарных предприятий города Москвы в режиме «одного окна».

19. Постановление Правительства Москвы от 20.06.2006 № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон».

20. Постановление Правительства Москвы от 27.06.2006 № 444-ПП «Об усилении контроля и ответственности за реализацию инвестиционных проектов на территории города Москвы».

21. Закон города Москвы от 5.07.2006 № 34 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 9.07.2003 № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» и Закон города Москвы от 3.03.2004 № 13 «Об основах градостроительства в городе Москве».

22. Постановление Правительства Москвы от 11.07.2006 № 500 «Об упрощении процесса согласования проектной документации в организации строительства».

23. Закон города Москвы от 7.06.06 № 24 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 14 мая 2003 года № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» и Закон города Москвы от 16 июля 1997 года № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве».

24. Правительство Москвы Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве МРР-3.2.10-06.

25. Постановление Правительства Москвы от 27 июня 2006 года № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность».

26. Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2006 года № 628-ПП «Об утверждении примерного регламента информационного взаимодействия между органами исполнительной власти города Москвы и городскими организациями в про-

цессе подготовки, согласования и выдачи документов в режиме «одного окна».

27. Постановление Правительства Москвы от 12 сентября 2006 г. № 687-ПП «О внесении изменений и дополнений в отдельные правовые акты Правительства Москвы» (о выдаче разрешений на строительство).

28. Постановление Правительства Москвы от 10 октября 2006 г. № 795 «О совершенствовании порядка организации проведения инвестиционных торгов».

29. Распоряжение Правительства Москвы от 11 октября 2006 г. № 2054-РП «О мерах по реализации градостроительных решений в городе Москве».

30. Постановление Правительства Москвы от 31 октября 2006 г. № 856-ПП «О дальнейшем совершенствовании деятельности органов исполнительной власти города Москвы, государственных учреждений и государственных унитарных предприятий города Москвы по оформлению и выдаче документов заявителям».

31. Постановление Правительства Москвы от 12.12.2006 № 968-ПП «О мерах по совершенствованию подготовки и реализации инвестиционных градостроительных проектов в городе Москве».

32. Постановление Правительства Москвы от 28.12.2006 № 2796-РП «Об утверждении адресных перечней объектов для разработки в 2007 г. проектов планировки, предпроектной и проектно-сметной документации на жилищное строительство в 2009–2010 гг. по государственному заказу города Москвы и инженерной подготовки территорий под жилую застройку».

33. Постановление Правительства Москвы от 23.01.2007 № 24-ПП «О среднесрочной жилищной программе «Москвичам – доступное жилье» на период 2007–2009 гг. и задании на 2010 год».

34. Постановление Правительства Москвы от 27 февраля 2007 года № 123-ПП «Об утверждении регламентов подготовки документов заявителям Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы в режиме "одного окна"».

35. Распоряжение Правительства Москвы от 9 марта 2007 года № 396-РП «О мерах по обеспечению ввода в эксплуатацию завершённых строительством объектов государственного заказа города Москвы».

36. Постановление Правительства Москвы от 13.03.2007 «О порядке работы в режиме «одного окна» Департамента земельных ресурсов города Москвы».

37. Постановление Правительства Москвы от 27.03.2007 № 196 «О порядке рассмотрения обращений о внесении изменений в договоры аренды земельных участков и инвестиционные контракты (договоры), предусматривающие строительство (реконструкцию) градостроительных объектов, или об их расторжении».

38. Распоряжение заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 11 апреля 2007 года № 67-РЗМ «О создании рабочей группы по мониторингу объектов долгостроя, расположенных на территории города Москвы».

39. Постановление Правительства Москвы от 27 апреля 2004 года № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов (с изменениями на 7 ноября 2006 года).

40. Постановление Правительства Москвы от 3 апреля 2007 года №211-ПП «Об утверждении Регламента подготовки заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации Комитетом государственного строительного надзора города Москвы».

41. Постановление Правительства Москвы от 22 мая 2007 года № 393-ПП «О порядке оплаты за технологическое присоединение к электрическим сетям строящихся и реконструируемых объектов на территории города Москвы».

42. Постановление Правительства Москвы от 06.06.2007 № 458-ПП «Об утверждении Регламента подготовки Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы документов в режиме «одного окна».

43. Постановление Правительства Москвы от 03.07.2007 № 585-ПП «Об утверждении Положения о составе материалов и порядке разработки и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве».

44. Постановление Правительства Москвы от 21.07.2007 № 714 «О мерах по упорядочению размещения отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в городе Москве».

45. Постановление Правительства Москвы от 28.08.2007 № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве».

46. Постановление Правительства Москвы от 16.10.2007 № 899-ПП «О проекте Градостроительного кодекса города Москвы».

47. Постановление Правительства Москвы от 30.10.2007 № 962-ПП «О мерах по упорядочению градостроительной деятельности и осуществлению комплексной застройки на территориях города Москвы, освобождаемых от использования в производственных целях».

48. Постановление Правительства Москвы от 25.12.2007 № 1178-ПП «О Государственном автономном учреждении города Москвы «Московская государственная экспертиза».

49. Закон города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве».

50. Постановление Правительства Москвы от 4.03.2008 № 157-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 857-ПП».

Список использованной литературы

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
2. Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ.
3. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный). Под редакцией д.ю.н., профессора, заслуженного деятеля науки РФ С.А. Боголюбова. М. Проспект. 2007.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями на 05.12.2005 г.)
5. Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».
6. Федеральный закон от 31.12.2005 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».
7. Федеральный закон от 31.12.2005 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка».
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства в сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

14. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 13.04.2006 № 40 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка» (отменен).

15. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 11.08.2006 № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка».

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2006 № 404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю».

17. Закон Российской Федерации от 3.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях *О) (с изменениями на 18.10.2007).

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2006 № 702 «Об утверждении Правил установления федеральными органами исполнительной власти причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности».

19. Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.10.2006 «О создании Межведомственной рабочей группы для организации исполнения Плана мероприятий по совершенствованию государственного контроля и надзора за соблюдением требований безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий, строений и сооружений».

20. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 № 120 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство».

21. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 № 121 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 ноября 2006 года № 680 «О составе схем территориального планирования Российской Федерации».

23. Письмо Минпромэнерго России и Минрегиона России от 29.10.2006 № АР-6893/08 и № 12325-ЮТ/08 «О результатах рассмотрения вопроса практического применения ряда СНиПов, принятых бывшим Госстроем России в 2001–2003 годах».

24. Закон Российской Федерации от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

25. Постановление Правительства Российской Федерации от 5.03.2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 марта 2007 года № 178 «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и проектов документов территориального планирования муниципальных образований».

27. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2007г. № 516-р «Об одобрении концепции создания государственной автоматизированной системы информационного обеспечения управления приоритетными национальными проектами».

28. Постановление Федеральной службы государственной статистики от 4 апреля 2007 г. № 31 «Об утверждении Порядка заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения №1-разрешение «Сведения о выданных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию».

29. Постановление Правительства Российской Федерации от 5.05.2007 г. № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства».

30. Закон Российской Федерации от 10.05.2007 № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд».

31. Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 2 июля 2007 г. № 186 «О порядке ведения реестра выданных заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и предоставления сведений, содержащихся в этом реестре».

32. Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 2 июля 2007 г. № 188 «О требованиях к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

33. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 июля 2007 г. № 62 «Об утверждении критериев отнесения проектной документации к типовой проектной документации, а также к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства».

34. Закон Российской Федерации от 19.07.2007 136-ФЗ «О внесении изменений в статьи 17 и 18 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» по вопросам лицензирования строительной деятельности».

35. Система нормативных документов в строительстве. Указатель нормативных документов по строительству, действующих на территории Российской Федерации (по состоянию на 01.01.2007).

36. Закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 215-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

37. Закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

38. Приказ Росстроя от 14.09.2007 № 264 «О содержании и форме представления отчетности об осуществлении переданных полномочий в области государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

39. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» (Внесение изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

40. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.10.2007 № 681 «О внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации по вопросам реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы».

41. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (с изменениями на 10 мая 2007 года)».

42. 42.Минрегион России. Приказ от 30.08.2007 № 85 «Об утверждении документов по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности». Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 22 ноября 2007 года, регистрационный № 10524.

43. Минрегион России. Приказ от 30.08.2007 № 86 «Об утверждении Порядка инвентаризации и передачи в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности органов местного самоуправления сведений о документах и материалах развития территорий и иных необходимых для градостроительной деятельности сведений, содержащихся в документах, принятых органами государственной власти или органами местного самоуправления». Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 22 ноября 2007 г., регистрационный № 10519.

44. Приказ Минэкономразвития от 30 октября 2007 года № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения».

45. Федеральный закон Российской Федерации от 1.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

46. Постановление Федеральной службы государственной статистики от 3 декабря 2007 года № 97 «Об утверждении статистического инструментария для организации Минрегионом России статистического наблюдения за услугами в земельной и градостроительной деятельности».

47. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 970 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145».

48. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

49. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 марта 2008 г. № 198 «О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации».

50. Распоряжение Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 3 марта 2008 г. № 25-рп «О реализации постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

51. Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности».

52. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2008 г. № 715 «О мерах по развитию жилищного строительства».

53. Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2000 г. № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации» (утратило силу).

Об авторе

Климова Лариса Андреевна – кандидат экономических наук, старший научный сотрудник.

Преподает в Московском институте коммунального хозяйства и строительства, АНХ при Правительстве Российской Федерации (магистратура, второе высшее образование), в Государственной академии специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС).

Работает с аспирантами при подготовке диссертаций на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Имеет около 30 п.л. научных трудов и публикаций.

Окончила Московский инженерно-экономический институт им. С. Орджоникидзе в 1973 г., строительный факультет. С 1968 по 1992 г. работала в Научно-исследовательском институте экономики строительства Госстроя СССР и прошла путь от лаборанта, до заведующего сектором.

С 1992 г. по 2004 г. работала в Госстрое России в должности начальника отдела Управления экономики строительства, заместителя начальника Управления жилищной политики.

Занималась вопросами совершенствования взаимоотношений участников реализации инвестиционно-строительных проектов, разработки и реализации Государственной целевой программы «Жилище», взаимодействовала с субъектами Российской Федерации по указанным вопросам.

Награждена знаком «Почетный строитель России».

КЛИМОВА Лариса Андреевна

Получение разрешительной документации
на новое строительство и реконструкцию объектов
капитального строительства

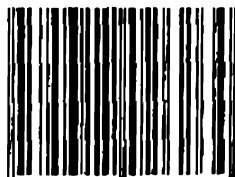
Законодательство, опыт и проблемы

Подготовка оригинал-макета:
Издательство «МАКС Пресс»
Компьютерная верстка:
Е. Васильева

Издательство ООО «МАКС Пресс»
Лицензия ИД № 00510 от 01.12.99 г.
Подписано в печать 04.12.2008 г.
Печать офсетная. Бумага офсетная №1.
Формат 60х90 1/16. Усл. печ. л. 10,75. Тираж 500 экз. Заказ 721.
119992, ГСП-2, Москва, Ленинские горы, МГУ им. М.В. Ломоносова,
2-й учебный корпус, 627 к.
Тел. 9393890, 939-3891. Тел./Факс 939-3891.



ISBN 978-5-337-02626-4



9 785337 026264