ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЦЕНТР НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
(ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»)

АЛЬБОМ

Блок-схемы к главам Градостроительного кодекса Российской Федерации с комментариями к ним

Москва 2011

gost.e-ecolog.ru

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЦЕНТР НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
(ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»)

АЛЬБОМ

Блок-схемы к главам Градостроительного кодекса Российской Федерации с комментариями к ним

Москва 2011

Альбом. Блок-схемы к главам Градостроительного кодекса Российской Федерации с комментариями к ним – ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», М., 2011.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Кодекс) является головным законом в области градостроительной деятельности, что следует из статьи 3 Кодекса и обуславливается включением в него норм экологического права, муниципального, административного, гражданского, финансового, информационного, процессуального отраслей права, которые взаимодействуют между собой при регулировании градостроительных отношений.

В этих условиях представляется достаточно важным разграничение и ясненние отраслей и актов российского законодательства и норм права, регулирующих градостроительную деятельность, в том числе отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства и их реконструкции.

Настоящий Альбом представляет в графической форме взаимоувязку положений статей Кодекса в сочетании с положениями основных нормативных правовых актов, подготовленных в их развитие, а также иных законодательных актов, регулирующих отношения в смежных отраслях права, с целью облегчения пользования их положениями и предписаниями и обеспечения деятельности субъектов градостроительных отношений в правовом поле.

Комментарии к главам Кодекса и схемам (блок-схемам) имеют исключительно рекомендательный характер и призваны облегчить восприятие указанных схем, а также упростить поиск соответствующих законодательных и нормативных правовых актов, на которые имеют место ссылки в них.

Альбом может быть полезен для всех субъектов градостроительных отношений, принимающих участие в подготовке документов территориального планирования и градостроительного зонирования, документации по планировке территории, а также в разработке и реализации инвестиционных проектов.

Альбом разработан специалистами ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 125057, Москва, Ленинградский проспект, 63.

Контактные телефоны:

– по вопросам разъяснения положений Альбома (499) 157-31-16, (499) 157-60-87

– по вопросам приобретения документации (495) 783-90-36

E-mail: gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru пи ЦЕНТРИНВЕСТпроект.РФ

© ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 2011.

Права Открытого акционерного общества «Центр научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве. Внесение в текст изменений и дополнений, воспроизведение и распространение его полностью или частично в любой форме и любым способом не допускается без письменного разрешения владельца прав.

СОДЕРЖАНИЕ

стр.

1 Общие положения 4

2 Территориальное планирование 7

3 Градостроительное зонирование 13

4 Планировка территории. 15

5 Развитие застроенных территорий. 17

6 Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства. 20

7 Заключительные положения. 47

Приложение 1 Схема № 1.1 «Порядок подготовки документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. 49

Приложение 2 Блок-схема № 1 «Порядок подготовки документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований». 51

Приложение 3 Схема № 2.1 «Порядок подготовки правил землепользования и застройки». 52

Приложении 4 Схема № 2.2 «Структура правил землепользования и застройки». 53

Приложение 5 Схема № 2.3 «Виды и состав территориальных зон». 54

Приложение 6 Блок-схема № 2 «Порядок подготовки правил землепользования и застройки». 55

Приложение 7 Схема № 3.1 «Виды документации по планировке территории». 56

Приложение 8 Схема № 3.2 «Порядок подготовки документации по планировке территории». 57

Приложение 9 Блок-схема № 3 «Порядок подготовки документации по планировке территории». 58

Приложение 10 Примерный состав существенных условий договора о развитии застроенных территорий. 60

Приложение 11 Блок-схема № 4 «Организационно-технологический порядок развития застроенных территорий». 62

Приложение 12 Схема № 5.1 «Организационно-технологический порядок проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию». 64

Приложение 13 Блок-схема № 5 «Организационно-технологический порядок проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию». 72

Библиография 78

Комментарий к главам Градостроительного кодекса Российской Федерации и схемам (Блок-схемам), разработанным на основе их положений

1 Общие положения

1.1 В статье 1 «Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе» приводятся разъяснения и толкования терминов и понятий, часто употребляемых в законе.

В частности в пункте 16 статьи 1 Кодекса указано:

«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».

Обращается внимание, что определение понятия «застройщик» отличается от приведённого в части 1 статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» [5], а именно:

«Заказчик (застройщик) – гражданин или юридическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее – строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, – обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием архитектором, имеющим лицензию на архитектурную деятельность (далее – лицензия)».

Авторы Кодекса указывают, что коренной критерий, отличающий застройщика от иных лиц («инвестор», «заказчик», «подрядчик») – это наличие прав на земельный участок. При этом Кодекс исправляет неверную трактовку Федерального закона «Об архитектурной деятельности» и выстраивает стройную систему: сначала – приобретение прав на земельный участок, потом – осуществление или обеспечение действий на земельном участке, инициируемых его правообладателем. С «неверностью» трактовки понятия «застройщик», приведённое в федеральном законе «Об архитектурной деятельности» можно согласиться, однако и определение «застройщик», приведённое в Кодексе кажется не бесспорным. Поясним это на примере (см. п. 1.2).

1.2 Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [6]:

«Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов».

В соответствии с пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса:

«Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьёй 31 настоящего Кодекса решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) проведение работ по формированию земельного участка;

3) государственный кадастровый учёт земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьёй 70 настоящего Кодекса;

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьёй 32 настоящего Кодекса».

При этом согласно пункту 3 статьи 33 Земельного кодекса: «предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утверждёнными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией».

Возникает вопрос: Как следует именовать лицо, которое уже подготовило проектную документацию для обоснования «предельных размеров земельного участка» с тем, чтобы получить «решение о предоставлении земельного участка для строительства».

Вопрос отнюдь не риторический, т.к. на Блок-схеме № 5 это лицо названо «застройщиком», но исходя из определения, приведённого в Градостроительном кодексе, оно им не является.

1.3 При исследовании законодательных и нормативных правовых актов достаточно часто выявлялись несоответствия в их положениях. Вместе с тем, эти несоответствия не являются предметом исследования в настоящей работе. На них будет обращаться внимание только в случае, когда они затрагивают предмет исследования.

1.4 Все федеральные законы имеют равную силу и не должны по своей силе отличаться друг от друга, что определяется общепризнанными принципами права и подтверждено постановлением Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу приоритетности и верховенства Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) [1].

Однако, почти в каждой сфере общественных отношений, как правило, принимается и действует головной закон. Согласно статье 3 Кодекса Градостроительный кодекс является головным в области градостроительной деятельности.

Вместе с тем к отношениям, связанным с принятием мер по обеспечению безопасности строительства, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и ликвидации их последствий, нормы законодательства о градостроительной деятельности применяются, если данные отношения не

урегулированы законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, о промышленной безопасности опасных производственных объектов, об использовании атомной энергии, техническими регламентами (часть 2 статьи 4 Кодекса).

Наоборот, в части 3 статьи 4 Кодекса указывается, что приоритет отдаётся нормам Градостроительного кодекса, когда применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей природной среды, об охране объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство.

Также приоритетны нормы Кодекса в части осуществления деятельности саморегулируемых организаций (см. Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» [7]) (часть 4 статьи 4 Кодекса).

1.5 В Главе 2 указываются полномочия органов государственной власти Российской Федерации, а именно Правительства Российской Федерации и уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности (статьи 6, 7, 8 Кодекса). В статье 6.1 Кодекса устанавливается порядок передачи осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности органам государственной власти субъектов Российской Федерации. В статье 8.1 Кодекса указывается порядок осуществления контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о государственной деятельности.

В развитие положений статей Кодекса, указанных в настоящем пункте подготовлены и приняты:

1) Правила заключения и вступления в силу соглашений между федеральными органами исполнительной власти и исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации о передаче ими друг другу осуществления части своих полномочий, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2008 № 924 [36].

2) Правила установления федеральными органами исполнительной власти причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2006 № 702 [45].

3) Содержание и форма Отчёта об исполнении переданных полномочий в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, утв. приказом Минрегиона России от 02.07.2008 № 86 [75].

2 Территориальное планирование

2.1 Назначение территориального планирования сформулировано в части 1 статьи 9 Кодекса:

«Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения учёта интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Территориальное планирование осуществляется на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления.

Согласно положению части 3 этой статьи:

«Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений

Документы территориального планирования субъектов Российской Федерации и документы территориального планирования муниципальных образований не подлежат применению в части, противоречащей утверждённым документам территориального планирования Российской Федерации, со дня утверждения».

2.2 Федеральным законом от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельных законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» [4] статья 9, которая стала именоваться «Общие положения о документах территориального планирования», дополнена частями 5÷13 которыми определяется, что подготовка документов территориального планирования осуществляется:

1) на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных направлений проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) (часть 5 статьи 9 Кодекса);

2) с учётом:

– программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счёт средств соответствующих бюджетов;

– решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распределителей средств соответствующих бюджетов;

– инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса;

– сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ИСТП)

(Часть 5 статьи 9 Кодекса);

– положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

– предложений заинтересованных лиц

(Часть 5 статьи 9 Кодекса).

2.2.1 Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны обеспечить доступ к проектам соответствующих документов территориального планирования с использованием официального сайта в сети «Интернет» не менее чем за 3 месяца до их утверждения (часть 7 статьи 9 Кодекса).

При этом указанные органы уведомляют в электронной форме и (или) посредством почтового отправления органы государственной власти и органы местного самоуправления об обеспечении доступа к проектам документов территориального планирования и материалам по обоснованию таких проектов в ИСТП в трёхдневный срок со дня обеспечения данного доступа (часть 8 статьи 9 Кодекса).

2.2.2 Доступ к утверждённым документам территориального планирования и материалам по их обеспечению должен быть обеспечен с использованием официального сайта соответствующими уполномоченными органами (см. п. 2.2.1) в срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения документов (часть 9 статьи 9 Кодекса).

2.2.3 Схемы транспортного планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемы территориального планирования муниципальных районов, предусматривающие размещение линейных объектов соответственно федерального значения, регионального значения, местного значения, утверждаются на срок не менее чем двадцать лет. В иных случаях указанные схемы территориального планирования утверждаются на срок не менее чем десять лет (часть 10 статьи 9 Кодекса).

Территориальные планы поселений, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем двадцать лет (часть 11 статьи 9 Кодекса).

2.3 Положениями статьи 10 Кодекса устанавливается содержание документов территориального планирования Российской Федерации.

В части 1 этой статьи определено, что *«документами территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального развития Российской Федерации в следующих областях:*

1) федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения;

2) оборона страны и безопасность государства;

3) энергетика;

4) высшее профессиональное образование;

5) здравоохранение.

Схемы территориального планирования Российской Федерации, не указанных выше областях, могут разрабатываться на основании нормативных правовых актов Президента Российской Федерации или нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации (часть 2 статьи 10 Кодекса).

Подготовка указанных схем может осуществляться в составе одного или нескольких документов территориального планирования применительно ко всей территории Российской Федерации или её части (часть 3 статьи 10 Кодекса).

2.4 Схемы территориального планирования Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании, карты планируемого размещения объектов федерального значения (часть 4 статьи 10 Кодекса).

В положениях о территориальном планировании указываются:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения, на основании характеристики, их местоположения (указываются наименование муниципального района, поселения, городского округа, населённого пункта);
- характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов (часть 5 статьи 10 Кодекса).

На картах планируемого размещения объектов федерального значения отображаются планируемые для размещения объекты федерального значения в соответствующих областях (часть 6 статьи 10 Кодекса).

2.5 К схемам территориального планирования Российской Федерации прилагаются материалы по их обоснованию в текстовой форме и в виде карт. Указанные карты составляются применительно к территории, в отношении которой разрабатывается схема территориального планирования Российской Федерации (часть 7 статьи 10 Кодекса).

2.5.1 Материалы по обоснованию схем территориального планирования Российской Федерации в текстовой форме содержат:

«1) сведения о стратегиях (программах) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектах, межгосударственных программах (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов федерального значения;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений её развития и прогнозируемых ограничений её использования;

3) оценку возможного влияния планируемых территорий для размещения объектов федерального значения на комплексное развитие соответствующей территории (часть 8 статьи 10 Кодекса)».

2.5.2 Материалы по обоснованию территориального планирования Российской Федерации в виде карт отображают:

«1) местоположение существующих и строящихся объектов федерального значения в соответствующей области;

2) границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, на территориях которых планируется размещение объектов федерального значения в соответствующей области;

3) объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов федерального значения, в том числе:

а) планируемые для размещения объекты регионального значения, объекты местного значения в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования муниципальных образований;

б) особые экономические зоны;

в) особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения;

г) территории объектов культурного наследия;

д) зоны с особыми условиями использования территорий;

е) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

ж) иные объекты, иные территории и (или) зоны».

2.6 Порядок подготовки и утверждения схем территориального планирования Российской Федерации установлен положениями статьи 11 Кодекса, а порядок согласования этих схем определён положениями статьи 12 Кодекса.

Согласно положениям частей 1 и 2 статьи 11 Кодекса «Схемы территориального планирования Российской Федерации, в том числе внесение изменений в такие схемы, утверждаются Правительством Российской Федерации, за исключением схем территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства.

Схемы территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства утверждаются Президентом Российской Федерации».

В соответствии с положениями части 4 статьи 11 Кодекса «проекты схем территориального планирования Российской Федерации до их утверждения подлежат обязательному согласованию с заинтересованными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации», при этом:

«Проект схемы территориального планирования Российской Федерации подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого в соответствии с указанным проектом планируется размещение объектов федерального значения, в части возможного влияния планируемых для размещения объектов федерального значения на социально-экономическое развитие такого субъекта Российской Федерации, возможного негативного воздействия данных объектов

на окружающую среду на территории такого субъекта Российской Федерации. Иные вопросы не могут подлежать согласованию в связи с подготовкой проекта схемы территориального планирования Российской Федерации.

Срок согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации не может превышать три месяца со дня поступления уведомления об обеспечении доступа к проекту схемы территориального планирования Российской Федерации и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования в высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируется размещение объектов федерального значения или на окружающую среду на территориях которых могут оказать негативное воздействие планируемые для размещения объекты федерального значения» (части 1 и 2 статьи 12 Кодекса).

Непоступление от высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в установленный срок сводного заключения рассматривается как согласие этого органа с проектом схемы.

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации на основе информационной системы территориального планирования обеспечивает рассмотрение проекта схемы в соответствующих органах местного самоуправления.

«Органы местного самоуправления рассматривают проект схемы территориального планирования Российской Федерации в части возможного влияния планируемых для размещения объектов федерального значения на социально-экономическое развитие муниципального образования, возможного негативного воздействия таких объектов на окружающую среду на территории муниципального образования» (часть 5 статьи 12 Кодекса).

Срок рассмотрения проекта схемы с момента поступления уведомления не может превышать 30 дней.

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации подготавливает сводное заключение по проекту схемы, которое может содержать положение о согласии с проектом схемы или несогласии с таким проектом с обоснованием принятого решения.

В случае непоступления от одного или нескольких субъектов Российской Федерации сводных заключений, содержащих положения о несогласии с проектом схемы территориального планирования Российской Федерации с обоснованием принятого решения, в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования такого проекта принимается решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца (часть 8 статьи 12 Кодекса).

2.7 Состав и порядок подготовки проектов схем территориального планирования Российской Федерации, порядок внесения изменений в такие схемы, порядок согласования проектов этих схем, а также состав и порядок работы согласительной комиссии установлен следующими нормативными правовыми актами:

1) Положение о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.11.2006 № 680 [46];

2) Положение о подготовке и согласовании проекта схемы территориального планирования Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 23.03.2008 № 198 [43];

3) Положение о составе и объёме инженерных изысканий, необходимых для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, утв. приказом Минрегиона России от 11.07.2008 № 92 [74];

4) Требования к способам отображения на картах (схемах) точечных, линейных и площадных объектов, предусмотренных Положением о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утв. приказом Минрегиона России от 31.01.2007 № 4 [81].

2.8 Исследование положений статей 14÷26 Кодекса показывает, что по аналогичному «сценарию» осуществляется подготовка документов территориального планирования субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. При этом смещаются соответственно акценты на объекты регионального и местного значения. Установлено, что практически аналогичные требования предъявляются к составу схем, содержанию положений о территориальном планировании, к информации, отображаемой на картах, к материалам, обосновывающим проекты схем. Унифицирован также порядок подготовки, рассмотрения, согласования и утверждения документов территориального планирования различных уровней.

2.9 Положениями статьи 27 Кодекса предусматривается совместная подготовка проектов документов территориального планирования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Эти положения нашли развитие в «Положении о совместной подготовке проектов документов территориального планирования, а также о составе, порядке создания и деятельности комиссии по совместной подготовке проектов документов территориального планирования», утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2006 № 804 [44].

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, по проектам генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов в обязательном порядке проводятся публичные слушания (часть 1 статьи 28 Кодекса [2]). Положениями этой статьи установлен порядок проведения этих слушаний и оформления их результатов.

2.10 Проведённые исследования позволили сформировать схему № 1.1 «Порядок подготовки документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», которая приведена в приложении 1.

Обращается внимание, что все позиции схемы имеют обоснования путём ссылки на конкретные части соответствующих статей Кодекса, а также на нормативные правовые акты и нормативно-технические документы, принятые в развитие отдельных положений Кодекса.

На базе указанной схемы построена Блок-схема № 1 «Порядок подготовки документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований», приведённая в приложении 2.

3 Градостроительное зонирование

3.1 Федеральное законодательство предусматривает несколько разновидностей зонирования: экологическое, ценовое, градостроительное. В общем виде зонирование заключается в разделении определённой территории в соответствии с установленными критериями на несколько зон и в определении для каждой из зон особого режима (экологических ограничений хозяйственной и иной деятельности, дифференцированных размеров арендной платы и т.д.).

Предусматривается, что градостроительное зонирование должно стать важнейшим и эффективным инструментом регулирования градостроительной деятельности и землепользования на территории муниципальных образований; позволяющим муниципальным образованиям проводить самостоятельную муниципальную политику в области землепользования и застройки.

Одновременно институт градостроительного зонирования должен позволить населению соответствующих муниципальных образований эффективно влиять на процесс застройки территории муниципального образования, отстаивать свои права и законные интересы не только в суде, но и на этапе планирования застройки. Кроме того, градостроительное зонирование призвано сделать процесс застройки более прозрачным для населения и инвесторов, привлечь дополнительные инвестиции в строительство, снизить издержки и устранить административные барьеры в строительстве (Глава 4 «Градостроительное зонирование» постатейного Комментария к Градостроительному кодексу Российской Федерации» (по состоянию на май 2008г.) под общей редакцией С.А. Боголюбова; часть 1 статьи 30 Кодекса).

3.2 В части 2 статьи 30 Кодекса установлено, что:

«Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты».

В частях 4 ÷ 6 этой статьи раскрывается содержание разделов правил землепользования и застройки. Структура правил землепользования и застройки приведена на схеме № 2.2 приложения 4.

3.3 Положениями статей 31 и 32 устанавливаются порядок подготовки и утверждения правил землепользования и застройки. Указанный порядок приведён на схеме 2.1 приложения 3.

Положением части 1 статьи 33 установлено, что внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 настоящего Кодекса.

«Основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования, муниципального района, возникшие в результате внесения изменений в эти документы;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов

(часть 2 статьи 32 Кодекса).

3.4 Положениями статьи 34 Кодекса определяется порядок установления территориальных зон, а статьи 35 – виды и состав территориальных зон, которые приведены на схеме № 2.3 приложения 5.

Обращается внимание, что в настоящее время осуществляется разработка и принятие нормативных правовых актов по поддержке разработки документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории и упрощению порядка её подготовки в соответствии с разделом 1 Плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 15.06.2010 № 982-р [67].

В частности этим Планом мероприятий предусматривается:

– упрощение требований к составу и порядку подготовки документов градостроительного зонирования (пункт 1.1.2 Плана);

– уточнение процедуры публичных слушаний при обсуждении проектов актов о внесении изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, в том числе в части ограничения круга лиц, которые участвуют в слушаниях (пункт 1.2 Плана).

Указанные изменения должны найти отражение в федеральном законе о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

3.5 Схема № 2.1 «Порядок подготовки правил землепользования и застройки» (приложение 3) совместно со схемой № 2.2 «Структура правил землепользования и застройки» (приложение 4) позволили сформировать Блок-схему № 2 «Порядок подготовки правил землепользования и застройки», которая приведена в приложении 6.

4 Планировка территории

4.1 Положениями статьи 41 Кодекса определяется назначение и устанавливаются виды документации по планировке территории.

В частности частью 1 этой статьи установлено:

«Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных сооружений».

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий (часть 2 статьи 41 Кодекса).

«В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельных участков на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельных участков на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны» (см. приложение 5) (часть 4 статьи 41 Кодекса).

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков (часть 5 статьи 41 Кодекса).

4.2 Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по её обоснованию, включающих в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. Состав и содержание обосновывающих материалов приведены в частях 4÷6 статьи 42 Кодекса.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории (часть 9 статьи 42 Кодекса). При этом подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территории или в виде самостоятельного документа (часть 3 статьи 43 Кодекса). В свою очередь подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (часть 6 статьи 43 и часть 2 статьи 44 Кодекса).

Таким образом, имеет место своеобразная «русская матрёшка» при подготовке этих документов.

Состав основной части проекта планировки территории (часть 3 статьи 42 Кодекса), состав проекта межевания территории (часть 5 статьи 43 Кодекса) и состав градостроительного плана земельного участка приведены на схеме № 3.1 «Виды документации по планировке территории» приложения 7.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 [54].

Обращается внимание, что Планом мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности [67], предусматривается упрощение требований к составу и порядку подготовки документации по планировке территории, в том числе в части:

- установления упрощенного порядка подготовки документации по планировке территорий в отношении застроенных территорий;
- отмена требования о подготовке градостроительного плана земельного участка в отношении земельных участков при размещении линейных объектов;
- наделения уполномоченных федеральных органов исполнительной власти полномочием по утверждению документации по планировке территории, разрабатываемой на основании документов территориального планирования Российской Федерации (пункт 1.1.3 Плана).

Указанные изменения нашли отражение в Федеральном законе от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования».

Кроме того, предусматривается утверждение новой формы градостроительного плана земельного участка с признанием утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 (см. пункт 5 Плана).

4.3 Порядок подготовки документации по планировке территории, а также особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа изложен в статьях 45 и 46 Кодекса.

На основании положений указанных статей сформирована Схема № 3.2 «Порядок подготовки документации по планировке территории», которая приведена в приложении 8.

4.4 Проведённые исследования, а также решения, приведённые на схемах № 3.1 и 3.2 позволили сформировать Блок-схему № 3 «Порядок подготовки документации по планировке территории», приведённую в приложении 9.

5 Развитие застроенных территорий

5.1 Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц, при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утверждённых органом местного самоуправления расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) (части 1 и 2 статьи 46.1 Кодекса).

5.2 Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, предназначенные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (см. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 [52]);

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утверждённых представительным органом местного самоуправления.

В решении о развитии застроенной территории должны быть определены её местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции (см. части 3 и 6 статьи 46.1 Кодекса).

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории. Существенные условия такого договора приведены в приложении 10.

5.3 Договор о развитии застроенной территории заключается с победителем аукциона. Аукцион на право заключить этот договор является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации.

В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора.

(части 1÷ 4 статьи 46.3 Кодекса)

5.4 Извещение о проведении аукциона, подлежащее опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, должно содержать следующие сведения (части 7 и 8 статьи 46.3 Кодекса):

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа местного самоуправления или специализированной организации;

2) указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;

3) место, дата, время проведения аукциона;

4) адрес места приёма, порядок подачи заявок на участие в аукционе;

5) реквизиты решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

6) местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

7) начальная цена права на заключение договора;

8) требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;

9) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;

10) обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории;

11) указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

12) местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденные органом местного самоуправления расчётные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

13) «шаг аукциона»;

14) размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

15) существенные условия договора, установленные в соответствии с частями 3 и 4 статьи 46.2 Кодекса (см. приложение 10);

16) проект договора.

5.5 Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы (часть 10 статьи 46.3 Кодекса):

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счёта для возврата задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей;

3) документы, подтверждающие внесение задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

4) документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчётности за последний завершённый отчётный период.

5.6 Организатор аукциона ведёт протокол приёма заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесённых задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа. Протокол приёма заявок на участие в аукционе подписывается в течение одного дня со дня окончания срока приёма заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приёма заявок на участие в аукционе.

Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приёма заявок на участие в аукционе.

Организатор аукциона обязан вернуть внесённый задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола приёма заявок на участие в аукционе

(части 16, 17, 18 статьи 46.3 Кодекса)

5.7 Организатор аукциона ведёт протокол аукциона, в котором фиксируется последнее и предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Победителем аукциона признаётся участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется двух экземплярах, один из которых передаётся победителю аукциона, а второй остаётся у организатора аукциона.

Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нём.

Информация о результатах аукциона опубликовывается организатором аукциона в печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет», на котором было размещено извещение о проведении аукциона соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение трёх рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

(Части 20÷24 статьи 46.3 Кодекса).

5.8 В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причинённых уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником который сделал предпоследнее предложение о цене аукциона (часть 25 статьи 46.3 Кодекса). Договор заключается на условиях, указанных в извещение о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

5.9 На проведённых выше «узловых» процедурах организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории сформирована Блок-схема № 4 «Организационно-технологический порядок развития застраиваемых территорий», которая представлена в приложении 11.

6 Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства

6.1 Глава 6 «Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкции объектов капитального строительства» регулирует весь процесс строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений – от этапа выполнения инженерных изысканий для подготовки проектной документации до выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Введение такой главы является новеллой Градостроительного кодекса. Ранее регулирование указанных вопросов осуществлялось значительным количеством подзаконных нормативных правовых актов, включая нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Естественно такая ситуация на практике создавала определённые трудности для лиц, непосредственно осуществляющих строительную деятельность.

Глава 6 начинается со статьи 47 «Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Вместе с тем, авторы Кодекса не разъясняют каким образом физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с частью 17 статьи 46 Кодекса получает «градостроительный план земельного участка», трансформируется в застройщика, который в соответствии с частью 6 статьи 48 Кодекса предоставляет этот «градостроительный план земельного участка» лицу, осуществляющему подготовку проектной документации.

С целью ликвидации этого «пробела» в схему № 5 «Организационно-технологический порядок проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию» (см. приложение 12) включены этапы 1 ÷ 6, 11 и 14, раскрывающие содержание основных процедур, выполняемых при планировании инвестиционной

деятельности, оформлении правоустанавливающих документов на земельный участок, размещении заказа на выполнение проектных, изыскательских и строительных работ.

Обращается внимание, что выделение процедур в отдельные этапы не регламентировано действующим законодательством и проведено условно с целью полноты восприятия всего комплекса работ, осуществляемых при разработке и реализации инвестиционных проектов.

6.2 Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, определены в Федеральном законе от 25.02.99 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [12].

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 4 этого Федерального закона инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статус юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности (далее – иностранные инвесторы). При этом они осуществляют свою деятельность с использованием собственных и (или) привлечённых средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Согласно положениям статьи 6 указанного Федерального закона «инвесторы имеют равные права на самостоятельное определение объёмов и направлений капитальных вложений, а также заключение договора с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации [1].

Таким образом, порядок планирования использования собственных средств инвестора определяется инвестором самостоятельно.

Порядок использования средств федерального бюджета определяется в соответствии со статьёй 11 этого Федерального закона Правительством Российской Федерации. По состоянию на 01.02.2011 распределение бюджетных ассигнований из федерального бюджета осуществляется на основе адресной инвестиционной программы, порядок формирования которой установлен пунктами 9 ÷ 26 Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2010 № 716 [27].

В любом случае, планирование использования как частных инвестиций так и бюджетных средств всех уровней должно осуществляться с учётом сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, структуры и порядок формирования которой определён «Положением об информационном обеспечении градостроительной деятельности», утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 [48].

6.3 Порядок подготовки и оформления заявлений о предоставлении земельных участков для строительства, проведение конкурсов или аукционов на их приобретение, а также оформление правоустанавливающих документов на зе-

мельный участок в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование изложен в этапах 2÷4 схемы № 5 (приложение 12).

В качестве основы для формирования указанного порядка были приняты положения следующих законодательных и нормативных правовых актов, а также нормативно-технических и иных документов:

1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [6];

2) Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [14];

3) Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права заключения договора аренды таких земельных участков, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 [59];

4) Положение о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 [41];

5) Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утв. приказом Минэкономразвития России от 30.10.2007 № 370 [76];

6) Распоряжение Минимущества России от 02.09.2002 № 3070-р «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков» [85];

7) Примерная форма договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, утв. распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 06.07.2004 № 104-р [82];

8) Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утв. приказом Минюста России от 18.09.2003 № 226 [83].

6.4 Пятый этап схемы № 5 отражает порядок заключения государственных контрактов и договоров на выполнение изыскательских и проектных работ.

Согласно положению пункта 1 статьи 763 Гражданского кодекса Российской Федерации [1]: *«Подрядные строительные работы (статья 740), проектные и изыскательские работы (статья 758), предназначенные для удовлетворения потребителей Российской Федерации или субъектов Российской Федерации и финансируемые за счёт средств соответствующих бюджетов и внебюджетных источников, осуществляются на основе государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд»*.

Размещение заказов на выполнение изыскательских и проектных работ для государственных нужд осуществляется в порядке, установленном положениями

Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» [9].

При заключении государственных контрактов или договоров на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчики должны предоставить свидетельства, выданные саморегулируемыми организациями о допуске к таким видам работ.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утверждён приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 [69].

Предоставление указанных свидетельств не требуется в отношении объектов, для которых не требуется выдача разрешений на строительство в соответствии с частью 17 статьи 51 Кодекса, а также в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания не более чем двух семей); жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещений общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования (см. пункт 2 приказа Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 [69]).

6.5 Статья 47 Кодекса впервые на законодательном уровне закрепляет необходимость выполнения инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные инженерные изыскания 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, подготовку 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.

Частями 2 и 3 данной статьи устанавливают круг лиц, которые могут выполнять инженерные изыскания (см. пункт 6.4 настоящего Комментария).

В соответствии с частью 6 этой статьи: «Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, ре-

конструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учётом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливается Правительством Российской Федерации».

В настоящее время указанные вопросы регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» [53].

Вместе с тем, многие вопросы остались за рамками данного постановления. Так фактически не определён порядок выполнения конкретных видов инженерных изысканий. В соответствии с пунктом 1 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждённого указанным постановлением, формирование порядка выполнения инженерных изысканий передано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с Минрегионом России.

Согласно пункту 6 Положения «материалы и результаты инженерных изысканий оформляются в виде отчётной документации о выполнении инженерных изысканий, состоящей из текстовой и графической частей, а также приложений к ней (в виде текстовой, графической, цифровой и иных формах)». В настоящее время состав отчётной документации Минрегионом России не утверждён.

Кроме того, необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объём и методы их выполнения должны устанавливаться с учётом требований технических регламентов, которые на сегодняшний день не приняты.

Этим же постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20, утверждён Перечень видов инженерных изысканий. Так, к основным видам инженерных изысканий относятся инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические и инженерно-геотехнические изыскания. К специальным видам инженерных изысканий относятся: геотехнические исследования, обследования состояния оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций; поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения; локальный мониторинг компонентов окружающей среды; разведка грунтовых строительных материалов; локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод.

Содержание большинства указанных видов инженерных изысканий раскрывается прежде всего в СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» [91].

Обращается внимание, что СНиП 11-02-96 (с изъятием некоторых пунктов) включён под номером 65 Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального за-

кона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р [65].

6.6 В соответствии с частью 1 статьи 48 Кодекса:

«Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путём 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 объекта капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов».

Положениями части 3 статьи 48 Кодекса определяются случаи, когда осуществление подготовки проектной документации не требуется, а частями 4, 5, 5.1 и 5.2 устанавливается круг лиц, которые могут осуществлять подготовку проектной документации (см. пункт 6.4 настоящего Комментария).

Согласно части 6 статьи 48 Кодекса:

«В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) радостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) езультаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

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

Представляется, что приведённый выше перечень документов носит необходимый, но далеко недостаточный характер.

Так, статьёй 759 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] установлено:

«1. По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации. Задание на выполнение проектных работ может быть по поручению заказчика подготовлено подрядчиком. В этом случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

2. Подрядчик обязан соблюдать требования, содержащиеся в задании и других исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ, и вправе отступить от них только с согласия заказчика».

Проведённые исследования показывают, что в зависимости от вида объекта капитального строительства, его функционального назначения и мощностных ха-

рактеристик, места размещения объекта и других аналогичных факторов, перечень исходно-разрешительной документации, исходных данных, разрешений, лимитов, технических условий и других документов и сведений, требуемых для подготовки проектной документации, включает от 50÷70 до 120 и более документов. При этом технические условия в этом объёме составляют около 15% (см. 4 этап схемы № 5).

В связи с отменой постановлением Госстроя России от 17.02.2003 № 18 СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» в настоящее время отсутствуют официально установленные формы заданий на проектирование. Имеется ряд основных законодательных и нормативных правовых актов, а также нормативно-технических документов (около 20), положения которых определяют отдельные требования, подлежащие включению в состав задания на проектирование, например, пункт 14 Правил проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективного использования средств федерального бюджета, направленных на капитальные вложения, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2008 № 590 [39], части 1 и 11 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [20] и ряд других.

В настоящее время предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства регулируется следующими основными нормативными правовыми актами:

1) остановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 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» [49, 50] (холодная и горячая вода, тепловая энергия);

2) остановление Правительства Российской Федерации от 17.05.2002 № 317 «Об утверждении Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации» [60];

3) остановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2005 № 161 «Об утверждении Правил присоединения сетей электросвязи и их взаимодействия» [56];

4) остановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационого доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям» [57].

Обращается внимание, что в соответствии с Планом мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 15.06.2010 № 982-р [67] (пункты 23÷27) в указанные акты могут быть внесены изменения.

Положениями частей 7÷9 статьи 48 Кодекса устанавливаются общие положения порядка предоставления технических условий, которые детализируются применительно к конкретной сети положениями указанных выше нормативных правовых актов.

6.7 Положениями части 11 статьи 48 Кодекса определяется:

«Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

В настоящее время приняты и вступили в силу следующие технические регламенты:

1) Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [10];

2) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [20];

3) Технический регламент о безопасности машин и оборудования, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15.09.2009 № 753 [31];

4) Технический регламент о безопасности лифтов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2009 № 782 [30].

Представляется, что в условиях отсутствия всех технических регламентов, при подготовке проектной документации необходимо руководствоваться:

а) Перечнем национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р [65];

б) Перечнем документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 01.06.2010 № 2079 [68].

Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства оформляются в порядке, установленном положениями статьи 40 Кодекса.

6.8 В соответствии с положениями части 12 статьи 48 Кодекса:

«В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) 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;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) 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);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) 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);

11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;

11.1) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с приложениями 1 и 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» [19], особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (часть 14 статьи 48 Кодекса).

«Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьёй 49 Кодекса, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет её на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации» (часть 15 статьи 48 Кодекса).

В соответствии с требованиями части 13 статьи 48 Кодекса постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 утверждено Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию [25].

К сожалению, Положение содержит целый ряд недочётов, неясностей, повторов и т.д., а положение второго абзаца пункта 7 Положения входит в противоречие Градостроительному кодексу Российской Федерации, а именно:

«*Разделы 6 и 11, 5 и 9 проектной документации, требования к содержанию которых устанавливается пунктами 23, 28 ÷ 31, 38 и 42 настоящего Положения, разрабатываются в полном объёме для объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично за счёт средств соответствующих бюджетов. Во всех остальных случаях необходимость и объём разработки указанных разделов определяется заказчиком и указывается в задании на проектирование*».

В Положении под пунктами 23 и 38 значится «Проект организации строительства» соответственно для «точечных» и «линейных объектов».

Вместе с тем, «проект организации строительства» в соответствии с подпунктом «е» пункта 3 части 7 статьи 51 Кодекса включён в состав документов, которые прилагаются к заявлению о выдаче разрешения на строительство. Таким образом, «проект организации строительства» должен разрабатываться во всех случаях когда требуется разрешение на строительство и в полном объёме.

6.9 В статье 48.1 Кодекса перечисляются признаки, характеристики, а также указывается функциональное назначение объектов капитального строительства и их мощностные параметры, которые позволяют их идентифицировать в качестве особо опасных, технически сложных или уникальных объектов.

Необходимость определения особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, с точки зрения лиц, принимавших непосредственное участие в подготовке и обсуждении проекта Кодекса (сотрудники Института законодательства и

строительного правоведения при Правительстве Российской Федерации), обусловлена их значимостью для разграничения полномочий по проведению государственной экспертизы проектной документации, осуществлению государственного строительного надзора между федеральными органами и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Обращается внимание, что пунктом 13 Плана мероприятий [67] предусматривается уточнение критериев отнесения объектов капитального строительства к категориям особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, которые найдут отражение в федеральном законе о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и иные федеральные законы.

6.10 Положениями статьи 49 Кодекса устанавливаются условия и порядок проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также государственной экологической экспертизы проектной документации.

Положениями частей 2 и 3 этой статьи устанавливается перечень объектов, проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе, а именно:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

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

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-

защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

6) государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее – типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надёжности и безопасности объектов капитального строительства.

Следует отметить, что понятие «типовая проектная документация», которое содержит положение части 3 статьи 49 Кодекса, используется применительно к проектной документации, которая применяется повторно, и не имеет никакого отношения к типовой проектной документации (типовые строительные конструкции, изделия и узлы, типовые проекты предприятий, зданий и сооружений, типовые материалы для проектирования), которая подготавливалась государственной системой типового проектирования, основанной в 1931 году.

В развитие положений части 3 рассматриваемой статьи подготовлено «Положение о критериях отнесения проектной документации к типовой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надёжности и безопасности объектов капитального строительства», утв. приказом Минрегиона России от 09.07.2007 № 62 [77]. Обращается внимание, что пунктом 16 Плана мероприятий [67] предусматривается уточнение понятия типовая проектная документация, а также определение условий повторного применения проектной документации.

6.11 Частью 4 статьи 49 Кодекса устанавливается, что «государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями».

Частью 4.1 статьи 49 Кодекса и частью 5.1 статьи 6 Кодекса уточняется, что федеральным органом исполнительной власти или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением проводится государственная экспертиза проектной документации объектов, строительство которых предполагается осуществить на территории двух и более субъектов Российской Федерации, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, ав-

томобильных дорог федерального значения, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий для подготовки проектной документации указанных выше объектов.

Обращается внимание, что в отношении выделенных выше объектов, а также объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I-V класса опасности, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации могут быть определены иные федеральные органы исполнительной власти в части проведения государственной экспертизы.

Временным положением о распределении полномочий по государственной экспертизе проектной документации на строительство объектов в Главгосэкспертизе России, утв. распоряжением Главгосэкспертизы России от 05.04.2007 № 34-р [80], установлены признаки, по которым производится распределение полномочий между ФГУ «Главгосэкспертиза России» г. Москвы и её филиалами.

Частью 4.2 статьи 49 Кодекса определено, что «государственная экспертиза иных объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, проводиться органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства».

6.12 Частью 5 статьи 49 Кодекса устанавливается, что «предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценке соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов».

Положениями части 6 этой статьи подчёркнуто, что «не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением государственной экспертизы проектной документации, предусмотренных статьёй 49 Кодекса, а также государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществить в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, а также проектной документации объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I-V классов опасности».

Обращается внимание, что государственная экологическая экспертиза проектной документации осуществляется не в отношении всех объектов, а только расположенных в исключительной экономической зоне, на континентальном шельфе, во внутренних морских водах, в территориальном море, на землях особо

охраняемых природных территорий, а также объектов, связанных с размещением и обслуживанием отходов I-V классов опасности.

Частями 6.1 и 6.2 раскрывается порядок представления и прохождения проектной документации, в отношении которой будет осуществляться также государственная экологическая экспертиза. Более подробно этот порядок изложен в «Правилах представления проектной документации объектов строительства, реконструкция, капитальный ремонт которых предполагается осуществить на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы», утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 № 822 [37].

6.13 Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

Результатами проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы проектной документации являются соответствующие заключения (положительные или отрицательные) (см. Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. приказом Росстроя от 02.07.2007 № 188 [78]).

Отрицательное заключение государственной экспертизы может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

(части 6.3, 7, 9, 10 статьи 49 Кодекса)

В соответствии с положениями части 11 статьи 49 Кодекса подготовлено и принято «Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», которое утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 [24].

2.6.14 Статья 50 «Негосударственная экспертиза проектной документации и негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий» является новеллой Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Положениями статьи предоставляется возможность застройщику или заказчику, либо лицам, осуществляющим подготовку проектной документации направлять проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу в специально аккредитованную организацию.

Представляется, что в первую очередь это вызвано появлением перечня объектов, в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится (см. пункт 6.10 настоящего Комментария).

В развитие положений этой статьи постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1070 [35] утверждены:

– Положение о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

– Правила аккредитования организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Следует отметить, что пунктом 15 Плана мероприятий [67] предусматривается развитие системы негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, создание механизмов обеспечения ответственности и аккредитования организаций, осуществляющих такую экспертизу, имея в виду, что положительное заключение указанной экспертизы будет являться основанием для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства (в том числе особо опасных, технически сложных и уникальных), а также наделение организаций негосударственной экспертизы правом проведения проверок эффективности и достоверности сметной стоимости инвестиционных проектов.

Вместе с тем представляется, что негосударственная экспертиза могла бы существенно расширить сферу своей деятельности за счёт проведения экспертизы иной технической документации, которая подготавливается как до, так и в процессе разработки проектной документации, но не включается в её состав и, как следствие, не подлежит государственной экспертизе. Например, осуществление оценки полноты и достаточности требований, а также качества подготовки задания на проектирование и исходных данных, необходимых для подготовки проектной документации, перед его утверждением заказчиком (см. статья 759 Гражданского кодекса [1]. Ведь именно от полноты проработки задания на проектирование во многом зависит и качество подготовки проектной документации, которое осуществляется на его основе (часть 11 статьи 48 Кодекса).

К такой технической документации могут быть также отнесены коммерческие предложения проектировщиков на подготовку проектной документации, предоставляемые заказчику при конкурсном размещении заказа; предпроектная документация, связанная с технико-экономическими обоснованиями места размещения объекта, размерами земельного участка, выбора трассы для строительства линейного объекта (часть 1 статьи 31 Земельного кодекса [6]), специальные технические условия, подготавливаемые в соответствии с «Порядком разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства», утв. приказом Минрегиона России от 01.04.2008 № 36 [72] и т.д.

6.15 Положениями статьи 51 Кодекса устанавливается порядок выдачи разрешений на строительство.

Согласно положениям частей 1 и 2 этой статьи, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного проекта и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также капитальный ремонт, если при его проведении

затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией (часть 5 статьи 51 Кодекса). Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и земли, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, указаны в частях 4 и 6 статьи 36 соответственно (см. также схему № 2.2 «Структура правил землепользования и застройки» приложение 4).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2009 № 441 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства» [33] таким органом является Министерство регионального развития Российской Федерации.

На основании указанного постановления Правительства Российской Федерации Минрегионом России издан приказ от 02.07.2009 № 251 «Об организации работы по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в части 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, расположенных на земельных участках, на которые не распространяются действие градостроительного регламента или для которых градостроительный регламент не устанавливается, за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство возложены на иные федеральные органы исполнительной власти» [70].

Этим приказом установлены следующие формы документов:

1) образец заявления о выдаче разрешения на строительство (приложение 1 к приказу);

2) образец заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию (приложение 2 к приказу);

3) образец заявления о продлении срока действия разрешения на строительство (приложение 3 к приказу).

Разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в части 5 статьи 51 Кодекса, выдаётся органом местного самоуправления по месту размещения такого земельного участка.

6.16 В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы (см. пункт 6.15), в том числе федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию,

осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) 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;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утверждённых в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) 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 статьёй 49 настоящего Кодекса), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 настоящего Кодекса;

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

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

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (части 7 и 8 статьи 51 Кодекса).

Застройщик объекта индивидуального жилищного строительства прилагает к заявлению о выдаче разрешения на строительство следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Примечание – В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ [3] до 1 марта 2015 г. не требуется получения разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учёта (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Уполномоченные на выдачу разрешения на строительство органы или организации:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки и проекта межевания территории, а также красным линиям;

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

(Часть 11 статьи 51 Кодекса)

Разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства (часть 12 статьи 51 Кодекса).

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

Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, выдаёт его по форме разрешения на строительство, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 [55], а также направляет копию такого разрешения в соответствующий орган, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в отношении объектов, на которых осуществляется государственный строительный надзор.

При получении разрешения на строительство застройщик обязан в течение 10 дней безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8÷10 и 11.1 части 12 статьи 48 Кодекса (см. пункт 6.8), или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ин-

дивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (часть 18 статьи 51 Кодекса).

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлён органом, выдавшим это разрешение по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надёжности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

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

(Часть 17 стать 51 Кодекса)

6.17 В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства включены в пункт 33 Раздела III указанного выше Перечня видов работ [69], то лицо осуществляющее процесс строительства такого объекта должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство (часть 4 статьи 52 Кодекса).

Обращается внимание, что строительство осуществляется по рабочей документации, что следует из положения пункта 4 Положения о составе разделов про-

ектной документации и требованиях и их содержанию, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 [25], а именно:

«В целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежах, спецификаций оборудования и изделий».

Пунктом 2 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] установлено:

«Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации [рабочей документации], *а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию»*.

Из указанного законодательного положения следует, что организация подготовки рабочей документации может быть возложена как на заказчика, так и на генерального подрядчика по строительству.

Положениями пунктов 1 и 2 статьи 747 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] более подробно чем в части 4 статьи 52 Кодекса излагаются «обязанности заказчика по договору строительного подряда, в том числе:

1. Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставленного земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

2. Заказчик обязан в случаях и порядке, предусмотренных договором строительством порядка, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги».

6.18 В случае, если в соответствии с положениями Кодекса при осуществлении строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства должен направить в соответствующий уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Извещение о наличии таких работ, к которому прилагаются следующие документы (часть 5 статьи 52 Кодекса):

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная (и рабочая) документации в полном объёме, а в случае выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объёме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведётся учёт выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если она проводится в соответствии со статьёй 49 Кодекса.

6.19 Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

– осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) в соответствии с проектной (рабочей) документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов;

– обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды;

– выполнять требования безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта соответствующие органы, осуществляющие охрану объектов культурного наследия;

– обеспечивать доступ на территорию представителей заказчика или застройщика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;

– проводить строительный контроль в соответствии с требованиями Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – Положение о проведении строительного контроля), утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468 [28];

– обеспечить ведение исполнительной документации в соответствии с указаниями РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» [95];

– обеспечивает ведение общего и специального журналов работ в соответствии с положениями РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учёта выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» [94];

– извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;

– обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;

– обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов (часть 6 статьи 52 Кодекса).

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утверждённой застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в установленном порядке. Обращается внимание, что указанный порядок Минрегионом России до настоящего времени не установлен (часть 7 статьи 52 Кодекса).

При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на 6 месяцев застройщик или заказчик обязан обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

6.20 Положениями статьи 53 Кодекса определяются цели строительного контроля, круг лиц, привлекаемых к его проведению, а также устанавливается порядок его проведения.

Согласно части 1 этой статьи: *«Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка»*.

В соответствии с положениями части 2 этой статьи:

«Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым на основании договора физическим или юридическим лицом (инженером, инженерной организацией). *Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации»*.

Возможность привлечения инженера (инженерной организации) в осуществлении прав и выполнении обязанностей заказчика следует из статьи 749 Гражданского кодекса Российской Федерации [1], которой установлено:

«Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика».

Согласно пункту 3 части 1 статьи 39 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [68],

строительный контроль, осуществляемый подрядчиком и заказчиком, является обязательной формой оценки соответствия зданий и сооружений.

При этом, статьёй 41 этого Федерального закона «авторский надзор» отнесён к добровольной оценке соответствия зданий и сооружений.

Представляется, что в этом случае имеют место несоответствие с положениями иных законодательных актов об обязательности авторского надзора, например:

– пунктом 3 статьи 8 Федерального закона от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» [19] установлено:

«В процессе строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации опасного производственного объекта организации, разработавшие проектную документацию, в установленном порядке осуществляют авторский надзор»;

– статьёй 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [21] указано, что в процессе сохранения объекта культурного наследия осуществляется «научно-методическое руководство и авторский надзор».

Обращается внимание, что для проведения работ по осуществлению строительного контроля необходимо иметь свидетельство о допуске к таким видам работ (см. пункт 32 раздела III «Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» [69].

6.21 Порядок осуществления строительного контроля, перечень основных контрольных мероприятий, осуществляемых подрядчиком и заказчиком в процессе входного, операционного и приёмочного контроля, порядок взаимодействия подрядчика и заказчика в процессе осуществления контрольных мероприятий и документирования их результатов с составлением актов освидетельствования скрытых работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и т.д. подробно изложен в Положении о проведении строительного контроля [28].

В случае если выполнение последующих работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ должен быть проведён повторно с составлением соответствующих актов (часть 6 статьи 53 Кодекса).

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замеча-

ния об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство (часть 7 статьи 53 Кодекса).

6.22 Положениями статьи 54 Кодекса устанавливается предмет государственного строительного надзора, определяются объекты капитального строительства при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте которых, государственный строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на его проведение, а также объекты капитального строительства, на которых государственный строительный надзор осуществляют органы субъектов Российской Федерации, уполномоченные на его проведение, устанавливается порядок документирования результатов государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьёй 49 Кодекса, либо является типовой проектной документацией или её модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе (часть 1 статьи 54 Кодекса).

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

а) соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов;

б) наличия разрешения на строительство;

в) выполнение требований частей 2 и 3 статьи 52 Кодекса (см. пункт 6.19).

Распределение полномочий в проведении государственного строительного надзора между федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на его проведение тождественно распределению полномочий на проведение государственной экспертизы проектной документации (см. пункт 6.11).

По результатам проведения проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указывается вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений (часть 6 статьи 54 Кодекса).

Порядок осуществления государственного строительного надзора изложен в Положении об осуществлении государственного строительного надзора в Россий-

ской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 [51].

В развитие указанного постановления приняты:

– РД-11-04-2006 «Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации» [93];

– РД-11-08-2008 «Типовая программа инспекции при проведении государственного строительного надзора на объектах использования атомной энергии» [96].

6.23 Статья 55 Кодекса устанавливает порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (часть 1 статьи 55 Кодекса).

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство (см. пункты 6.15, 6.16), с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приёмки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объектов капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщи-

ком 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), за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Кодекса.

Указанные в пунктах 6 и 9 документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включённых в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определённых в отношении построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства в результате поведения исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащённости приборами учёта используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

См. – Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [11];

– Государственная программа Российской Федерации «Энергоснабжение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года», утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.12.2010 № 2446-р [66];

– Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, утв. приказом Минрегиона России от 28.05.2010 № 262 [73]

Орган или уполномоченная организация, выдавшие разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, приложенных к заявлению, провести осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществлялся государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не производится.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является (часть 6 статьи 55 Кодекса):

а) отсутствие документов, указанных в настоящем пункте;

б) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

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

г) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

д) невыполнении застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Кодекса в части предоставления сведений для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (см. пункт 6.16) (часть 7 статьи 55 Кодекса);

е) не передачей безвозмездно копии схемы, отражающей 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 (за исключением линейного объекта) (часть 9 статьи 55 Кодекса).

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке (часть 8 статьи 55 Кодекса).

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 [55].

6.24 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного объекта капитального строительства (часть 10 статьи 55 Кодекса).

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объёме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учёта. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [8] требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана (часть 11 статьи 55 Кодекса).

Порядок постановки на учёт нового объекта, внесения изменений отдельных характеристик существующего объекта (после реконструкции объекта) или внесение в Единый государственный реестр объектов капитального строительства сведений о прекращении существования объекта учёта (при сносе, демонтаже объекта капитального строительства) приведён в «Административном регламенте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Ведение государственного технического учёта объектов капитального строительства», утв. приказом Минэкономразвития России от 26.04.2007 № 146 [79].

Обращается внимание, что в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [23] постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 [32] утверждено Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в которое включены вопросы упразднённого Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

6.25 Проведённые исследования (см. пункты 6.1÷6.24 настоящего Комментария) позволили сформировать схему № 5.1 «Организационно-технологический порядок проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию», состоящую из 20 условных этапов (приложение 12).

На базе схемы № 5.1 построена Блок-схема № 5 аналогичного названия, которая размещена в приложении 13.

7 Заключительные положения

7.1 Новеллой Градостроительного кодекса Российской Федерации, является включение в него новой Главы 6.1 «Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства».

Указанная глава развивает положения Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» [7] применительно к субъектам инвестиционной деятельности, принимающих непосредственное участие в проведении инженерных изысканий, подготовке проектной документации и строитель-

стве (реконструкции, капитальном ремонте) объектов капитального строительства.

В соответствии со статьёй 20 указанного федерального закона постановлением Правительства Российской Федерации от 29.09.2008 № 724 утверждены Правила ведения государственного реестра саморегулируемых организаций [38].

Основными целями саморегулируемых организаций являются:

1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – вред) вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

2) повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

(Часть 1 статьи 55.1 Кодекса)

Содержанием деятельности саморегулируемой организации являются разработка и утверждение документов, предусмотренных статьёй 55.5 Кодекса, а также контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований этих документов (часть 2 статьи 55.1 Кодекса).

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2010 № 48 «О минимально необходимых требованиях к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах капитального строительства, оказывающих влияние на безопасность указанных объектов» [29], утверждены необходимые требования о допуске к работам, связанным со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом этих объектов (приложение 1), с подготовкой проектной документации (приложение 2), с инженерными изысканиями (приложение 3).

Положения статей главы 6.1, а также подготовленных в развитие их положений документов нашли отражение в соответствующих пунктах настоящего Комментария.

7.2 Положения статей главы 7 «Информационное обеспечение градостроительной деятельности», а также подготовленных и принятых в их развитие нормативных правовых и иных актов нашли отражение в соответствующих пунктах Комментария, а также на Блок-схемах.

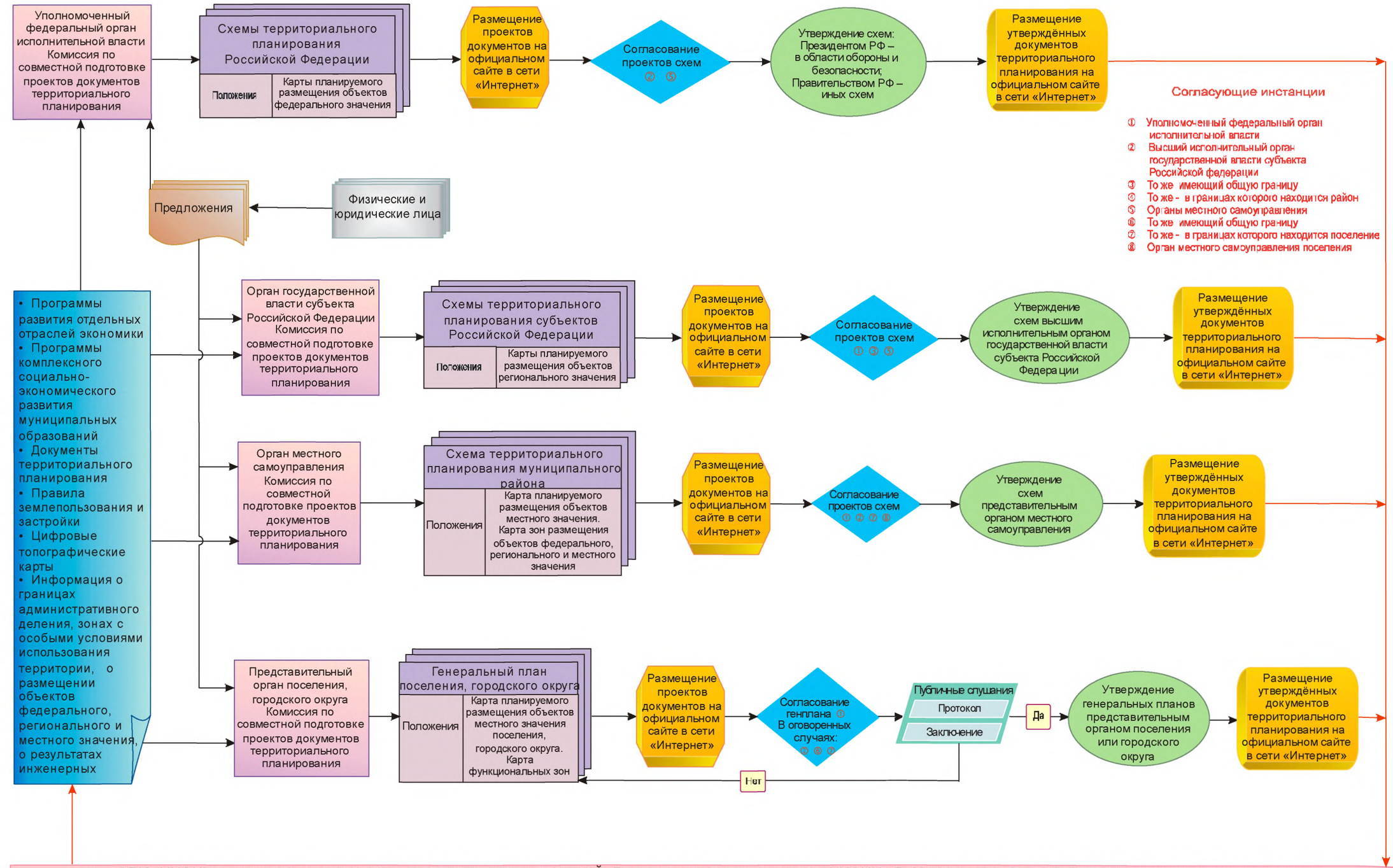
Приложение 1

СХЕМА № 1.1. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ			
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	Основание и исходные данные для подготовки документов территориального планирования	Содержание документов территориального планирования	Согласование проектов схем территориального планирования	Утверждение схем территориального планирования
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЭТАПА	1	2	3	4
1. ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	Подготовка документов территориального планирования осуществляется: ▪ на основании: - стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики; - приоритетных инвестиционных проектов; - межгосударственных программ; - программ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации; - планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) [часть 5 ст.9]; ▪ с учётом: - программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счёт средств соответствующих бюджетов; - решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов; - инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса; - сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ИСТП); [часть 5 ст.9] - положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований; - предложений заинтересованных лиц [часть 6 ст.9]	Схема территориального планирования Российской Федерации (федеральный транспорт, оборона страны, энергетика, высшее профессиональное образование, здравоохранение) [часть 1 ст.10] ①, ④ Положения о территориальном планировании (вид, назначение, наименование, характеристики и местоположение объектов федерального значения) [часть 5 ст.10] Карты планируемого размещения объектов федерального значения в соответствующих областях [часть 6 ст.10]	1. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления: 1) размещают проекты документов территориального планирования и материалы по обоснованию таких проектов в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта в сети «Интернет», не менее чем за три месяца до их утверждения [часть 7 ст.9]; 2) уведомляют в электронной форме и (или) посредством почтового отправления органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со статьями 12, 16, 21 и 25 Кодекса в трёхдневный срок со дня обеспечения доступа [часть 8 ст.9]; 3) обеспечивают рассмотрение проектов схем территориального планирования, генеральных планов поселений, городских округов в части вопросов, подлежащих согласованию, установленных в статьях 12, 16, 21 и 25 Кодекса; 4) подготавливают заключения (органы местного самоуправления – в месячный срок), сводные заключения (органы государственной власти субъектов Российской Федерации – в трёхмесячный срок) 2. По проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов проводятся публичные слушания в соответствии со статьёй 28 Кодекса [часть 11 ст.24]. 3. Положения о несогласии с проектом схемы (плана) рассматривает согласительная комиссия [часть 8 ст.12; часть 8 ст.16; часть 9 ст.21; часть 9 ст.25]	Схемы территориального планирования Российской Федерации, в том числе внесение изменений в такие схемы, утверждаются Правительством Российской Федерации, за исключением схем в области обороны страны и безопасности государства [часть 1 ст.11]. Схемы территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства утверждаются Президентом Российской Федерации [часть 2 ст.11]. Схемы территориального планирования Российской Федерации, предусматривающие размещение линейных объектов федерального значения, утверждаются на срок не менее 20 лет, иные схемы – 10 лет [часть 10 ст.9].
2. ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		Схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации (транспорт, автомобильные дороги регионального и межмуниципального значения, предупреждение ЧС регионального характера, образование, здравоохранение, спорт) [часть 3 ст.14] ②, ④ Положения о территориальном планировании (вид, назначение, наименование, характеристики и местоположение объектов регионального значения) [часть 4 ст.14] Карты планируемого размещения объектов регионального значения. [часть 5 ст.14]		Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации, в том числе внесение изменений в такую схему, утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации [часть 1 ст.15]. Схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, предусматривающие размещение линейных объектов регионального значения, утверждаются на срок не менее 20 лет, иные схемы – на срок не менее чем 10 лет [часть 10 ст.9].
3. ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 3.1 ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ		Схема территориального планирования муниципального района (электро- и газоснабжение поселений, автомобильные дороги местного значения, образование, здравоохранение, спорт, утилизация отходов) [часть 3 ст.19] ③,④ Положения о территориальном планировании - сведения о видах, назначении и наименовании, характеристиках и местоположении объектов местного значения; - характеристика зон с особыми условиями использования территории; - параметры функциональных зон объектов федерального, регионального и местного значения [часть 2 ст.19] Карта планируемого размещения объектов местного значения. Карта границ населённых пунктов. Карта функциональных зон размещения объектов федерального, регионального и местного значения [часть 1 ст.19]		Схема территориального планирования муниципального района, в том числе внесение изменений, в такую схему утверждается представительным органом местного самоуправления муниципального района [часть 1 ст.20]. Схемы территориального планирования муниципальных районов, предусматривающие размещение линейных объектов местного значения, утверждаются на срок не менее чем 20 лет, иные схемы – на срок не менее чем 10 лет [часть 10 ст.9].
3.3 ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЙ		Генеральный план поселения, городского округа (электро-, тепло-, газо- и водоснабжение, водоотведение, автомобильные дороги местного значения, образование, здравоохранение, спорт, утилизация отходов) [часть 5 ст.23] ④ Положения о территориальном планировании: - сведения о видах, назначении и наименовании, характеристиках и местоположении объектов местного значения (поселения, городского округа); - характеристика зон с особыми условиями использования территории; - параметры функциональных зон объектов федерального, регионального и местного значения [часть 4 ст.23] Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа. Карта границ населённых пунктов, входящих в состав поселения или городского округа. Карта функциональных зон поселения или городского округа. [часть 3 ст.23]		Генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе внесение изменений, в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа [часть 1 ст.24]. Генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем 20 лет [часть 11 ст.9].
3.2 ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ				

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ			
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	Основание и исходные данные для подготовки документов территориального планирования	Содержание документов территориального планирования	Согласование проектов схем территориального планирования	Утверждение схем территориального планирования
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЭТАПА	1	2	3	4
4. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		① Состав, порядок подготовки проектов схем территориального планирования Российской Федерации, порядок внесения изменений в такие схемы устанавливается Правительством Российской Федерации [часть 12 ст.11]. ② Состав, порядок подготовки проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, порядок внесения изменений в такие схемы устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации [часть 10 ст.15]. ③ Состав, порядок подготовки документов территориального планирования муниципальных образований, порядок подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также состав, порядок подготовки планов реализации таких документов устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления [часть 2 ст.18]. ④ Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере градостроительства [часть 13 ст.9]	① Порядок согласования проекта схем территориального планирования Российской Федерации, состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливается Правительством Российской Федерации [часть12 ст.12]. ② Порядок согласования проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливается Правительством Российской Федерации [часть 12 ст.16]. ③ Порядок согласования документов территориального планирования муниципальных образований, состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливается Правительством Российской Федерации [часть 3 ст.18].	① Порядок подготовки и утверждения плана реализации схемы территориального планирования Российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации [часть 1 ст.13].
5. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ И ИНЫЕ АКТЫ, ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	Положение о составе и объеме инженерных изысканий, необходимых для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, утв. приказом Минрегиона России от 11.07.2008 № 92	Положение о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.11.2006 № 680 Положение о подготовке и согласовании проекта схемы территориального планирования Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 23.03.2008 № 198 Положение о совместной подготовке проектов документов территориального планирования, а также о составе, порядке создания и деятельности комиссии по совместной подготовке проектов документов территориального планирования, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2006 № 804 Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 Требования к способам отображения на картах (схемах) точечных, линейных и площадных объектов, предусмотренных Положением о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утв. приказом Минрегиона России от 31.01.2007 № 4 Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утв.приказом Минрегиона России от 13.11.2010 № 492	Положение о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и проектов документов территориального планирования муниципальных образований, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 24.03.2007 № 178. Положение порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, утв. постановлением Правительства РФ от 16.01.2010 № 2	

БЛОК-СХЕМА № 1. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ



ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

Приложение 3

СХЕМА № 2.1. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ				
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	**Формирование исходных данных, документов и иных материалов для подготовки правил землепользования и застройки**	**Подготовка и согласование проекта правил землепользования и застройки**	**Проверка проекта правил землепользования и застройки**	**Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки**	**Утверждение правил землепользования и застройки**
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЭТАПА	7	8	9	10	11
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ *(СОСТАВ РАБОТ И ПОДГОТАВЛИВАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ)*	Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется [часть 3 ст.31] с учётом: – положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования; – требований технических регламентов; – результатов публичных слушаний; – предложений заинтересованных лиц; Примечание – применительно к части территории поселения или городского округа подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа [часть 4 ст.31].	1. Решение о подготовке правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением: – этапов градостроительного зонирования (применительно ко всей территории или к различным её частям); – порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки [часть 5 ст.31]. 2. Утверждение главой местной администрации состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки [часть 6 ст.31]. 3. Опубликования сообщения о принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки [части 7 и 8 ст.31] (сроки 1). 4. Подготовка проекта правил землепользования и застройки комиссией. 5. Правила землепользования и застройки включают в себя: а) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; б) карту градостроительного зонирования; в) градостроительные регламенты [часть 2 ст.30]. (Структура Правил приведена на схеме № 2.2 приложения 3)	1. Проверка органом местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки на соответствие [часть 9 ст.31]: – требованиям технических регламентов; – генеральному плану поселения; – генеральному плану городского округа; – схемам территориального планирования муниципальных районов; – схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации; – схемам территориального планирования Российской Федерации. По результатам проверки проект правил направляется либо в комиссию на доработку, либо главе администрации для проведения публичных слушаний. 2. Решение главы муниципального образования о проведении публичных слушаний [часть 11 ст.31] (срок 1).	1. Публичные слушания проекта правил землепользования и застройки осуществляется комиссией в установленном порядке [части 11 и 12 ст.31] (срок 1). 2. Составление и направление извещений правообладателям земельных участков, а также правообладателям зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках [часть 14 ст.31] (сроки 2). 3. После завершения публичных слушаний комиссия: – обеспечивает внесение изменений в проект правил по результатам слушаний; – представляет проект правил главе местной администрации с приложением: а) протоколов публичных слушаний; б) заключения о результатах публичных слушаний. [часть 15 ст.31] 4. Глава местной администрации направляет проект правил либо в комиссию на доработку, либо в представительный орган местного самоуправления на утверждение с приложением документов, указанных в подпунктах а) и б) пункта 3 [часть 16 ст.31].	1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления или направляются главе местной администрации на доработку [часть 1 ст.32]. 2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в установленном порядке [часть 3 ст.32]. 3. Органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, физические и юридические лица в праве оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки [части 4 и 5 ст.32]. 4. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки установлен статьей 33.
ЗАКОНОДАТЕЛЬНО УСТАНОВЛЕННЫЕ СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ПРОЦЕДУР		1) В течение не более десяти дней с даты принятия решения [часть 7 ст.31]	1) В течение не более десяти дней со дня получения проекта правил	1) Продолжительность публичных слушаний составляет не менее 2 и не более 4 месяцев со дня публикации проекта правил землепользования и застройки [часть 13 ст.31]. 2) В течение не более чем через 15 дней со дня принятия решения главой муниципального образования о проведении публичных слушаний [часть 14 ст.31].	
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		Состав и порядок деятельности комиссии устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления [часть 17, ст.31].		Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования [часть 12, ст.31].	
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ И ИНЫЕ АКТЫ, ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		Правила определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон, утв. постановлением Правительства РФ от 20.06.2006 № 384. Положение о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, утв. постановлением Правительства РФ от 16.01.2010 № 2.			

Приложение 4

СХЕМА № 2.2. СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

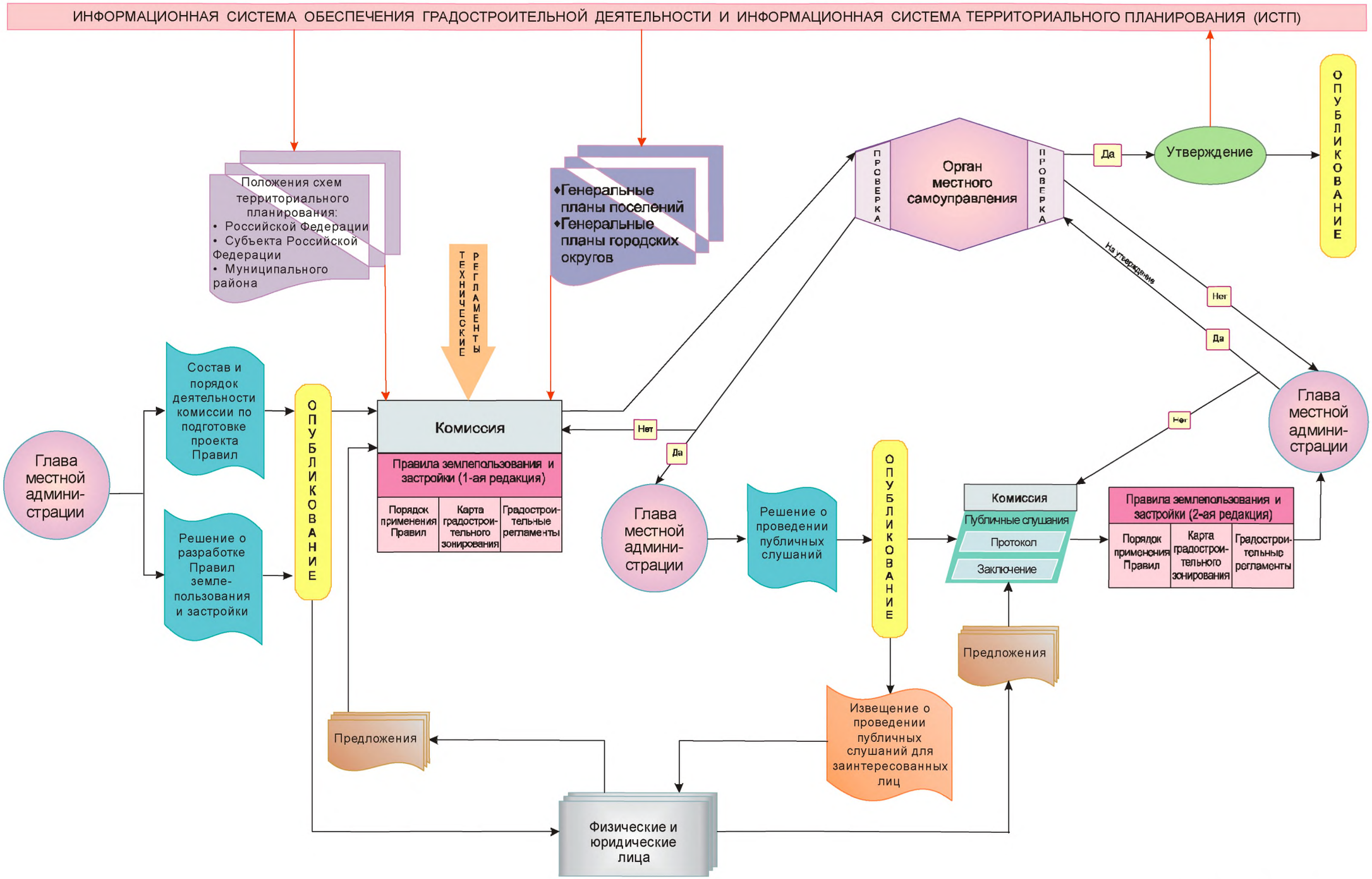
Правила землепользования и застройки (статья 30)		
Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	Карта градостроительного зонирования	Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны
Порядок включает следующие положения: 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления; 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления; 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки; 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки; 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. (часть 3 ст.30)	Карта, на которой установлены границы территориальных зон. (части 4 и 5 ст.30) (Виды и состав территориальных зон приведены на схеме № 2.3 приложения 4).	В градостроительном регламенте указываются: 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; 2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. (часть 6 ст.30) Примечания 1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: 1) в границах территорий объектов культурного наследия; 2) в границах территорий общего пользования; 3) занятые линейными объектами; 4) предоставляемые для добычи полезных ископаемых. (часть 4 ст. 36) 2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон. (часть 6 ст.36)

Приложение 5

СХЕМА № 2.3. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (СТАТЬЯ 35)

Жилые зоны	Общественно–деловые зоны	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур			Зоны сельскохозяйственного использования		Зоны рекреационного назначения	Зоны особо охраняемых территорий	Зоны специального назначения	Зоны размещения военных объектов	Иные зоны
		коммунальные зоны	производственные зоны	производственные и транспортные зоны иных видов	зоны сельскохозяйственных угодий	зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами. 2. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами. 3. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами. 4. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами. 5. Зоны жилой застройки иных видов. (часть 2 ст.35)	1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения. 2. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. 3. Зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности. 4. Общественно-деловые зоны иных видов. (часть 4 ст.35)	1. Зоны размещения коммунальных и складских объектов. 2. Зоны объектов жилищно-коммунального хозяйства. 3. Зоны объектов транспорта. 4. Зоны объектов оптовой торговли (п.1 части 7 ст.35)	Зоны размещения производственных объектов с различными нормативными воздействиями на окружающую среду (п.2 части 7 ст.35)	Зоны размещения сооружений и коммуникаций транспорта: – железнодорожного; – автомобильного; – речного; – морского; – воздушного; – трубопроводного; – линий связи и электропередачи и др. Зоны указываются с учетом санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. (часть 8 ст.35)	- Пашни; - сенокосы; - пастбища; - залежи; - земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и т.д.) (п.1 части 9 ст.35)	1. Зоны, предназначенные для ведения сельского хозяйства: – животноводческие и птицеводческие фермы; – переработки и хранения сельхозпродукции; и др. 2. Зоны для ведения: – дачного хозяйства; – садоводства; – личного подсобного хозяйства. 3. Зоны для развития объектов сельскохозяйственного назначения. (п.2 части 9 ст.35)	1. Зоны, в границах территорий, занятых: – городскими лесами; – скверами; – парками; городскими садами; – прудами; – озерами; – водохранилищами; – пляжами. 2. Зоны, используемые для: – отдыха; – туризма; – занятий физкультурой и спортом. (часть 11 ст.35)	Земельные участки, имеющие особое назначение: – природоохранное; – научное; – историко-культурное; – эстетическое; – рекреационное; – оздоровительное; – иное. (часть 12 ст.35)	Зоны занятые: – кладбищами; – крематориями; – скотомогильниками; – объектами размещения отходов потребления; – иное. (часть 13 ст.35)		
Примечание – В жилых зонах допускается размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного и школьного образования, гаражей и т.п. (часть 3 ст.35)	Виды объектов: – здравоохранения; – культуры; – торговли; – общественного питания; – социального и коммунально-бытового назначения; – предпринимательской деятельности; – объектов высшего и среднего профессионального образования; – административные здания; – НИИ; – культовые здания; – делового и финансового назначения; – стоянки транспорта; могут быть: – жилые дома; – гостиницы. (части 5 и 6 ст.35)										

БЛОК-СХЕМА № 2. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ



ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

Приложение 7

СХЕМА № 3.1. ВИДЫ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий. (*часть 9 статьи 42*)

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа. [часть 3 статьи 43]

Проект планировки территории (основная часть)

Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
а) красные линии;
б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
г) границ зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения
[пункт 1 части 3 статьи 42]

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
[пункт 2 части 3 статьи 42]

Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.
[часть 15 статьи 45]

Проекты межевания территорий

Состав:
1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
6) границы территорий объектов культурного наследия;
7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
8) границы зон действия публичных сервитутов.
[часть 5 статьи 43]

Градостроительные планы земельных участков

Состав:
1) границы земельного участка;
2) границы зон действия публичных сервитутов;
3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента);
5) 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);
6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
[часть 3 статьи 44]

Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.
[часть17 статьи 46]

1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проектов межевания территорий или в виде отдельного документа.
[часть 6 статьи 43; часть 2 статьи 44]

2. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.
[часть 5 статьи 44]

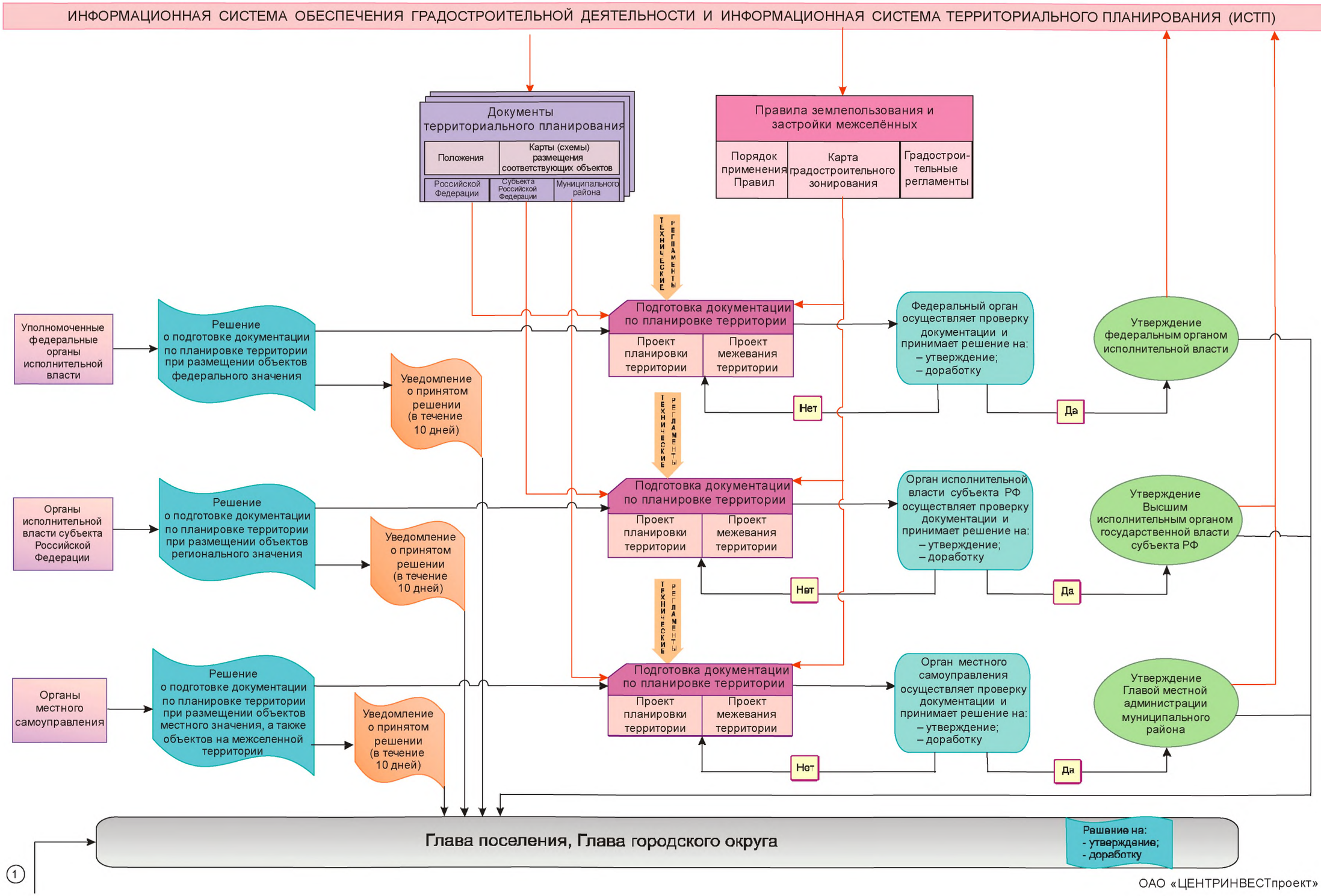
Форма градостроительного плана земельного участка, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840

Приложение 8

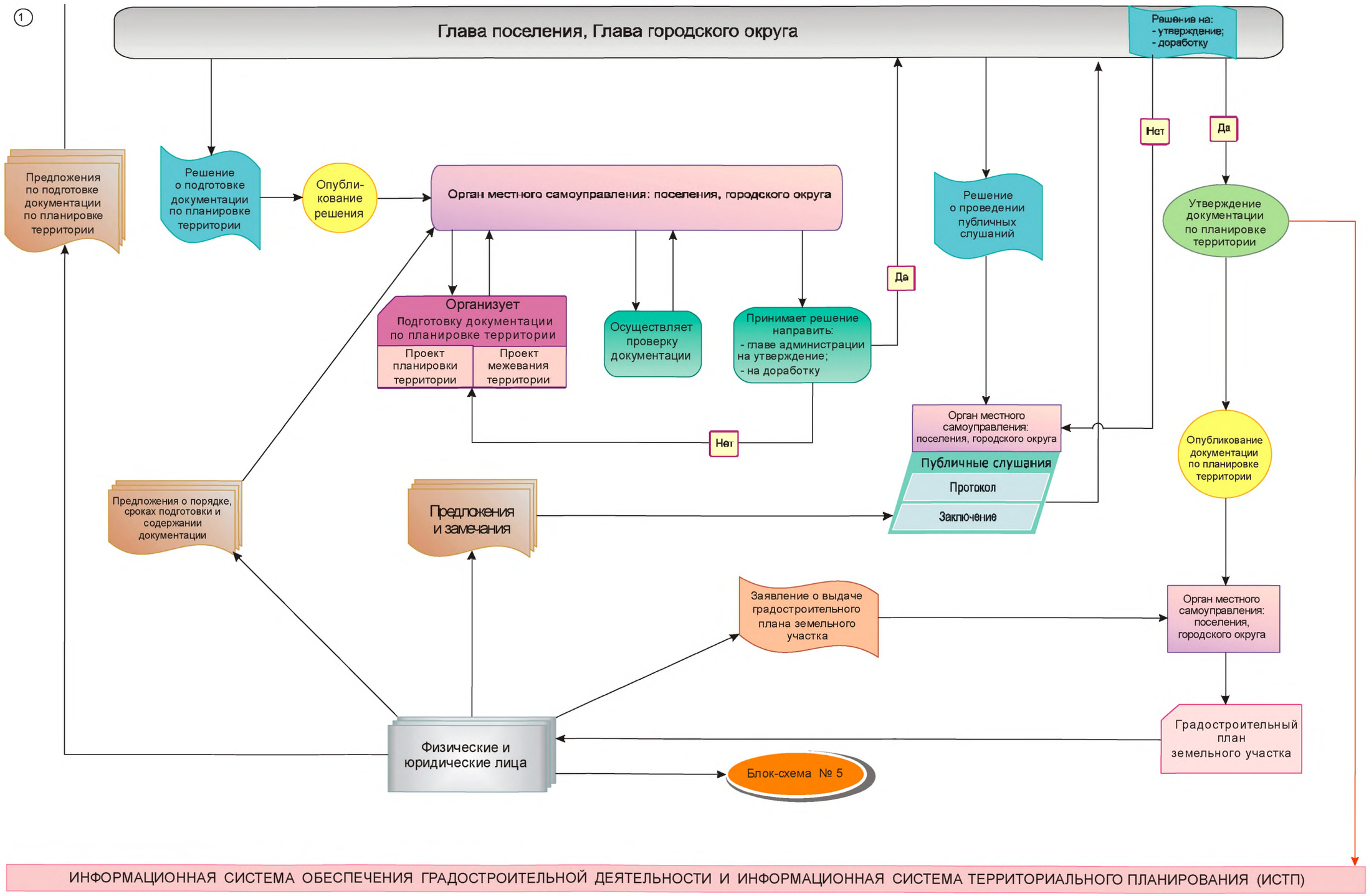
СХЕМА № 3.2. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ								
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	**Формирование исходных данных, документов и иных материалов для подготовки документации по планировке территории**	**Принятия решения о подготовке документации по планировке территории**	**Уведомление о подготовке документации по планировке территории**	**Подготовка документации по планировке территории**	**Проверка документации по планировке территории**	**Публичные слушания документации по планировке территории**	**Утверждение документации по планировке территории**	**Опубликование документации по планировке территории**	**Внесение изменений в правила землепользования и застройки** (при необходимости)
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЭТАПА	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется [часть 10 ст.45]: • на основании: – документов территориального планирования; – правил землепользования и застройки; • в соответствии с требованиями – технических регламентов; – нормативов градостроительного проектирования; – градостроительных регламентов; • с учётом: – границ существующих и вновь выявленных объектов культурного наследия; – границ зон с особыми условиями использования территорий. 2. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального района [часть 11 ст.45].	Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, если документами территориального планирования Российской Федерации предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения [части 1 и 2 ст.45].	Уведомление о приятом решении о подготовке документации по планировке территории направляется соответствующим органом исполнительной власти в течение 10 дней – главе поселения, – главе городского округа, применительно к территориям которых принято это решение [часть 7 ст.45] (сроки 1).	1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом, принявшим решение о её подготовке [части 2÷5 ст.45]. (виды документации по планировке территории приведены на схеме № 3.1 Приложения 7). 2. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Подготовка документации по планировке территории, в т.ч. предусматривающей размещение объектов федерального, регионального и местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств [часть 8 ст.45]. 3. Документация по планировке территории до её утверждения подлежит согласованию с органами местного самоуправления поселения, городского округа, применительно к территориям которых разрабатывалась такая документация [часть 12.2 ст.45].	Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления в течение 30 дней осуществляют проверку документации на соответствие требованиям документов (см. п.1 графы 12) и принимают решение о направлении этой документации: – на утверждение, – на доработку [части 12, 12.1 ст.45].		1. Утверждение документации по планировке территории уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. 2. Направление в течение 7 дней документации главе соответствующего поселения, городского округа [часть 15 ст.45].		
ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, если документами территориального планирования субъекта Российской Федерации предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения [части 1 и 3 ст.45].					1. Утверждение документации по планировке территории высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. 2. Направление в течение 7 дней документации главе соответствующего поселения, городского округа [часть 15 ст.45].		
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ: ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ		Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются органами местного самоуправления, если документами территориального планирования муниципального района предусмотрено размещение линейных объектов местного значения, а также объектов на межселенных территориях [части 1 и 4 ст.45].					1. Утверждение документации по планировке территории главой местной администрации. 2. Направление в течение 7 дней документации главе соответствующего поселения, городского округа [часть 15 ст.45] (сроки 1).		
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ: ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЙ, ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ	Подготовка документов по планировке территории осуществляется [часть 5 ст.45] на основании: – генерального плана поселения, генерального плана округа; – правил землепользования и застройки.	Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются органами местного самоуправления поселения или городского округа по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц [часть 1 ст.46], в т.ч. лиц, с которыми заключён договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории [часть 8.1 ст.45].	1. Решение подлежит опубликованию в установленном порядке [часть 2 ст.46] (сроки 2). 2. Физические и юридические лица вправе представить предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документов по планировке территории [часть 3 ст.46].	Подготовка документов по планировке территории обеспечивается органом местного самоуправления, принявшим решение о ее подготовке [часть 5 ст.45].	Органы местного самоуправления осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям части 10 статьи 45 Кодекса. (см. п.1 графы 12) [часть 4 ст.46]	1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному опубликованию и рассмотрению на публичных слушаниях [часть 5 ст.46]. 2. При проведении публичных слушаний составляется протокол публичных слушаний [часть 9 ст.46], а также подготавливается заключение о результатах публичных слушаний [часть 10 ст.46].	1. Орган местного самоуправления направляет главе: – документацию по планировке территории; – протокол публичных слушаний; – заключение о результатах публичных слушаний [часть 12 ст.46] (сроки 2). 2. Глава местной администрации принимает решение: – об утверждении документации; – о доработке документации [часть 13 ст.46].	1. Глава местной администрации обеспечивает опубликование представленных утверждённых проектов планировки территории и проектов межевания территории в установленном порядке [часть 16 ст.45]. 2. Субъекты градостроительной деятельности вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории [часть 17 ст.45]. 3. Публикация заключений по результатам публичных слушаний [часть 10 ст.46]. 4. Утвержденная документация подлежит опубликованию в течение 7 дней [часть 14 ст.46].	На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки [часть 15 ст.46].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНО УСТАНОВЛЕННЫЕ СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ПРОЦЕДУР			1) 10 дней [часть 7 ст.45] 2) 3 дня [часть 2 ст.46]		30 + 7 дней [часть 12 ст.45]	Срок публичных слушаний не менее 1 и не более 3 мес. [часть 11 ст.46]	1) 7 дней [часть 15 ст.45] 2) 15 дней со дня окончания публичных слушаний [часть 12 ст.46]		
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РАЗРАБАТЫВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается настоящим Кодексом и соответственно: – нормативными правовыми актами Российской Федерации [часть 18 ст.45]; – законами субъектов Российской Федерации [часть 19 ст.45]; – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления [часть 20 ст.45].		Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования: а) Российской Федерации устанавливается настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации [часть 7 ст.42]; б) субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливается настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации [часть 8 ст.42].		Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и/или нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования [часть 6 ст.46].			

БЛОК-СХЕМА № 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ



ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»



ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

Приложение 10

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. В соответствии с частью 3 статьи 46.2 Кодекса [2] существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

4) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с подпунктом 4 настоящего пункта; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

7) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной терри-

тории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных подпунктами 3 – 5 настоящего пункта, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

2. В договоре наряду с указанными выше существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия (часть 4 статьи 46.2 Кодекса [2]), в том числе:

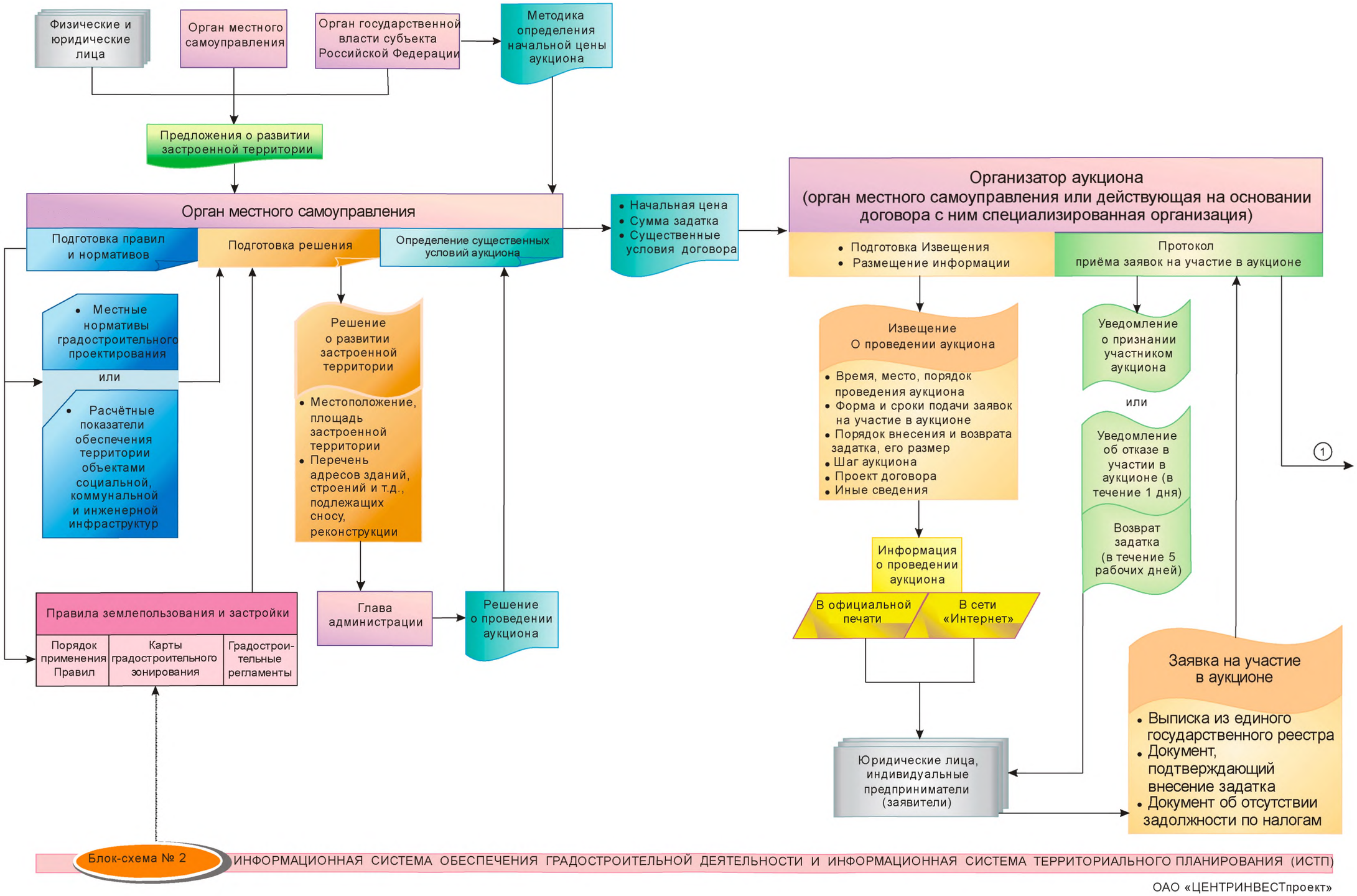
1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящего пункта и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

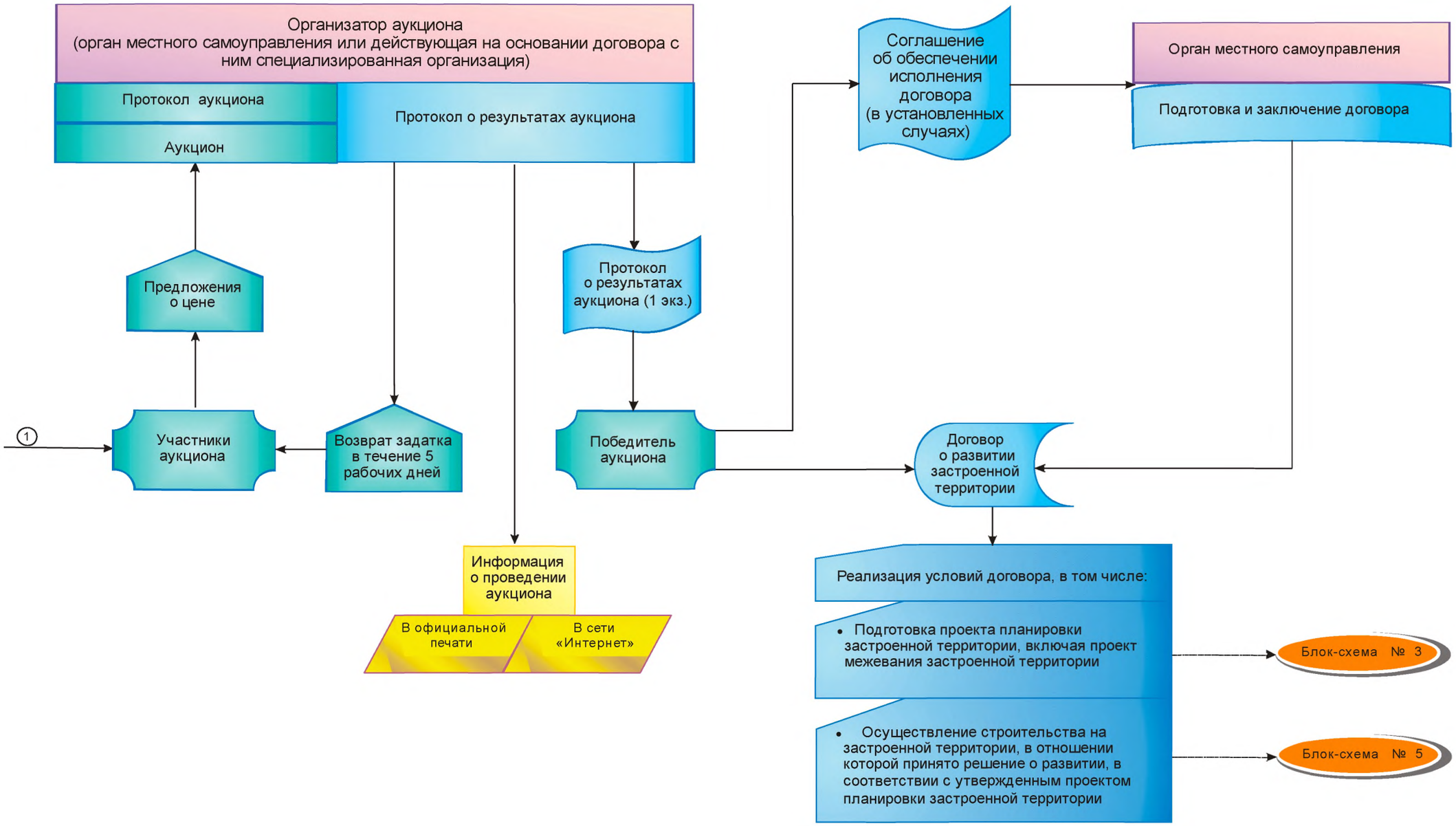
3) условия и объём участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления.

БЛОК-СХЕМА № 4 ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПОРЯДОК РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ



Блок-схема № 2


Организатор аукциона
(орган местного самоуправления или действующая на основании договора с ним специализированная организация)
Протокол аукциона
Аукцион
Протокол о результатах аукциона
Предложения о цене
Протокол о результатах аукциона (1 экз.)
1
Участники аукциона
Возврат задатка в течение 5 рабочих дней
Победитель аукциона
Соглашение об обеспечении исполнения договора (в установленных случаях)
Орган местного самоуправления
Подготовка и заключение договора
Договор о развитии застроенной территории
Информация о проведении аукциона
В официальной печати
В сети «Интернет»
Реализация условий договора, в том числе:
• Подготовка проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории
• Осуществление строительства на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории
Блок-схема № 3
Блок-схема № 5

Приложение 12

Схема 5.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПОРЯДОК ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики (физические и юридические лица)** **Органы государственной власти Российской Федерации** **Органы государственной власти субъектов Российской Федерации** **Органы местного самоуправления**	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики** **Орган местного самоуправления**	**Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие представление земельных участков** **Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ПЛАНИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДГОТОВКА И НАПРАВЛЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ НА ИХ ПРИОБРЕТЕНИЕ. ПРОВЕДЕНИЕ И ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ
НОМЕР ЭТАПА	1	2	3
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. Формирование федеральной адресной инвестиционной программы в порядке, установленном законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации [1, 2, 3]. 2. Физические и юридические лица, осуществляющие строительство объекта за счёт собственных средств, формируют «финансовый план», который включает планируемые затраты на реализацию проекта. Методология составления финансового плана изложена в «Макете Бизнес-плана», представляемого претендентом в составе заявки [4]. 3. Изучение сведений, содержащихся в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности [5, 6, 7, 8].	1. Заявка о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование (в отношении объектов федерального, регионального и местного значения, включенных в состав утвержденной документации по планировке территории) [1, 6]. 2. Заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта [2, 6]. К заявлению прилагается технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчёта. Примечание: состав ТЭО строительства законодательно не установлен. Для осуществления процедуры предварительного согласования места размещения объекта в качестве справочного материала можно использовать состав «обоснования инвестиций». 3. Заявление о предоставлении земельного участка для жилищного строительства (в собственность или в аренду) [3]. 4. Орган местного самоуправления не позднее, чем за 30 дней до принятия решения: - о проведении соответствующих торгов [7] либо - о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для строительства либо - о предварительном согласовании места размещения объекта предоставляет заинтересованным лицам ТУ присоединения к инженерным сетям [3, 4, 5].	1. Решение о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам с указанием [1, 2, 3]: - - цели использования участка (разрешенное использование); - - вида договора, который необходимо заключить; - - необходимости обеспечить государственную регистрацию права в учреждениях юстиции. Приложение: Кадастровая карта (план) участка или форма градостроительного плана земельного участка [9]. 2. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка [4]. 3. Принятие решения о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого участка [5]. 4. Проведение конкурсов (аукционов) и принятие решения по их результатам [2, 6, 7]: а) Решение о предоставлении в собственность земельного участка физическим и юридическим лицам; б) Решение о предоставлении в аренду земельного участка физическим и юридическим лицам. Примечание – в решениях указываются сведения и прилагаются документы, приведенные в п.1 настоящего этапа.
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Статья 11 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.99 № 39-ФЗ. 2. Раздел II. «Порядок формирования адресной программы» Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, утв. постановлением Правительства РФ от 13.09.2010 № 716. 3. Правила принятия решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Российской Федерации, не включенные в долгосрочные (федеральные) целевые программы, утв. постановлением Правительства РФ от 30.04.2008 № 324 4. Приложение 1 к Положению об оценке эффективности инвестиционных проектов при размещении на конкурсной основе централизованных инвестиционных ресурсов Бюджета развития Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 22.11.97 № 1470 5. Часть 6 ст.57, часть 5 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.	1. Часть 5 ст.43 Градостроительного кодекса РФ. 2. П/п 1 п.5 ст.30 и п.1 ст. 31 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ. 3. Статьи 30, 30.1, 30.2 Земельного кодекса РФ. 4. Часть 9 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 5. Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утв. постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83.	1. П.3 ст.30; п.1 ст.20; п.11 ст.30; ст.70 Земельного кодекса РФ. 2. Распоряжение Минимущества России от 02.09.2002 № 3070-р «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков». 3. Правила оформления кадастрового плана земельного участка, утв. Росземкадастром 10.04.2001 № ГЗК-1-Т.О-04-01-01. 4. П.5 ст.30; п.7 ст.31 Земельного кодекса РФ. 5. П/п 1 п.4 ст.30; ст.30.1; ст.30.2 Земельного кодекса РФ. 6. Статьи 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса РФ. 7. «Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права заключения договора аренды таких земельных участков», утв. постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808.
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	6. Максимальный размер платы за предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и порядок взимания такой платы устанавливается Правительством РФ [часть 7 ст.57]. 7. Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается Правительством РФ [часть 10 ст.57].		
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	8. Положение об информационном обеспечении градостроительной деятельности, утв. постановлением Правительства РФ от 09.06.2006 № 363.	6. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утв. приказом Минэкономразвития России от 30.10.2007 № 370. 7. Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утв. постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561.	

СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Государственные заказчики** **Застройщики** **Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков** **Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики** **Физические и юридические лица соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявленным к лицам, выполняющим инженерные изыскания** (далее - *изыскательские организации*) **и подготовку проектной документации** (далее – *проектные организации*) [часть 2 ст.47, часть 4 ст.48]	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики.** **Проектные организации, проектировщики** **Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения** **Органы архитектуры и градостроительства** **Территориальные органы федеральных органов исполнительной власти** **Органы местного самоуправления**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	РАЗМЕЩЕНИЕ ЗАКАЗА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ И ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	СБОР ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ, РАЗРЕШЕНИЙ, ЛИМИТОВ И ДРУГИХ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НОМЕР ЭТАПА	4	5	6
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ.	1. Оформление Свидетельства о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком [1, 4]. 2. Заключение договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка в собственность граждан, юридических лиц [2]. 3. Заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка [3]. 4. Оформление Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок [1, 4, 5]. 5. Государственная регистрация договора аренды (в случае заключения договора аренды на срок более 1 года) [1, 2, 4].	1. Проведение конкурсов на размещение заказов на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации и, при необходимости, на сбор исходно-разрешительной документации (объекты федерального, регионального и местного значения). Заключение государственных контрактов на выполнение проектных и изыскательских работ и, при необходимости, на сбор исходно-разрешительной документации [1, 2, 3, 4, 5, 8]. 2. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных, изысканий, состав, объём и метод их выполнения устанавливаются с учётом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика в зависимости вида и назначения объекта, стадии архитектурно-строительного проектирования и др. факторов [6, 9]. 3. Заключение договоров на выполнение проектных и изыскательских работ [7].	1. Застройщик обязан передать проектной организации [1]: 1) градостроительный план земельного участка; 2) результаты инженерных изысканий (в случае если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий); 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения) [9]. 2. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено обеспечение технических условий [3]. 3. Составление запросов и получение исходно-разрешительной документации, исходных данных, разрешений, лимитов и других документов и сведений, требуемых для подготовки проектной документации (более 120 документов). Ниже приводятся отдельные примеры: 3.1 Информация о радиационной, радоновой и иной санитарно-эпидемиологической обстановке [3]. 3.2 Сведения о животных и растениях занесённых в Красную книгу РФ [4]. 3.3 Геодезические, картографические, топографические и гидрографические материалы [5, 6]. 3.4 Информация о состоянии окружающей природной среды [7]. 3.5 Заключение об отсутствии полезных ископаемых под площадью намеченной к застройке [8].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Статьи 25 и 26 ФЗ от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 2. Распоряжение Минимущества России от 02.09.2002 № 3070-р «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков». 3. Примерная форма договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, утв. распоряжением Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом от 06.07.2004 № 104-р. 4. Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утв. приказом Минюста России 18.09.2003 № 226.	1. Статьи 421, 527, 528, 702, 758, 759, 763 и 765 Гражданского кодекса РФ. 2. ФЗ от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». 3. ФЗ от 13.12.94 № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд». 4. Постановление Правительства РФ «О реализации ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» от 26.06.95 № 594. 5. Основные положения о порядке организации и проведения подрядных торгов (конкурсов) на строительство объектов (выполнение строительно-монтажных и проектных работ) для государственных нужд (письмо Госстроя России от 06.05.97 № БЕ-18-9). 6. Часть 5 ст. 47 Градостроительного кодекса РФ. 7. Статьи 758, 759 Гражданского кодекса РФ. 8. Части 5 и 5.2 ст.48 Градостроительного кодекса РФ.	1. Часть 6 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 2. Часть 5 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 3. Пункт 5.5 Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, утв. постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 № 322. 4. Пункт 5.6 Положения о Федеральной службе по надзору в сфере природопользования, утв. постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 400. 5. Статьи 3 и 5 ФЗ от 26.12.95 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии». 6. Пункт 5.2.15 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457. 7. Статья 5 и 13 ФЗ от 19.07.98 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе». 8. Статья 25 Закона РФ от 21.02.92 2395-1 «О недрах».
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		9. Перечень видов инженерных изысканий; Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 № 20.	9. Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утв. постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83.

СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики** **Проектные организации, проектировщики** **Изыскательские организации, изыскатели**	**Проектные организации, проектировщики** **Застройщики или заказчики** **Федеральные органы исполнительной власти, их территориальные органы** **Органы местного самоуправления** **Муниципальные и иные организации**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ВЫПОЛНЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НОМЕР ЭТАПА	7	8
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации... Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий [1, 6]. 2. Подготовка проектной документации осуществляется 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 [2]. 3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства [3]. 4. Состав проектной документации [4, 7, 8]. Краткое изложение разделов: 1) пояснительная записка; 2) схема планировочной организации земельного участка; 3) архитектурные решения; 4) конструктивные и объемно-планировочные решения; 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, содержании технологических решений; 6) проект организации строительства; 7) проект организации работ по сносу и демонтажу объектов; 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды; 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов; 11) смета на строительство. 11.1) мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности. 12) иная документация. 5. Проектная документация объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, особо опасных, технических сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности должна содержать перечень мероприятий ГО и ЧС [5].	1. Согласование технической документации с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком – с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления [1]. Примечание – процедура согласования проектной документации Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусмотрена. Упоминание о возможности согласования проектной документации имеет место в п.3 части 4 ст.47 Кодекса. 2. Обеспечение согласования проектной документации с органами и организациями, определенными законодательными и нормативными правовыми актами (Извлечение из перечня законодательных и нормативных правовых актов, устанавливающих требования по согласованию проектной документации [п.2 ÷ 6]).
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Часть 1 ст.47 Градостроительного кодекса РФ. 2. Часть 1 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 3. Часть 3 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 4. Часть 12 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 5. Часть 14 ст.48 Градостроительного кодекса РФ. 6. Перечень видов инженерных изысканий; Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 № 20	1. Статья 760 Гражданского кодекса РФ. 2. Правила согласования размещения хозяйственных и иных объектов, а также внедрения новых технологических процессов, влияющих на состояние водных биологических ресурсов и среду их обитания, утв. постановлением Правительства РФ от 28.06.2008 № 569. 3. Статья 12 ФЗ от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 4. П/п 20, 21, 22 Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования, утв. постановлением Правительства РФ от 01.12.98 № 1420. 5. П.23 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 12.02.99 № 167. 6. П.20 Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в РФ, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2002 № 317.
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	7. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством РФ [часть 13 ст.48].	
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	8. Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утв. постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87	

СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Застройщики или заказчики** **Федеральный орган исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченные на проведение государственной экспертизы проектной организации, или подведомственным им учреждениями [часть 4 ст.49]** **Аккредитованные организации на проведение негосударственной экспертизы [часть 2 ст.50]**		**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ		УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
	ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА	НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА	
НОМЕР ЭТАПА	9		10
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. Проектная документация и результаты инженерных изысканий, подлежат государственной экспертизе за исключением документации на следующие объекты: а) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более 3-х для проживания 1 семьи; б) жилые дома с количеством этажей не более 3-х, состоящих из блоков до 10 секций, каждый из которых предназначен для проживания 1 семьи; в) многоквартирные дома с количеством этажей не более 3-х, состоящих из не более чем 4-х блок-секций, каждая из которых имеет отдельный подъезд; г) отдельно стоящие объекты с количеством этажей не более 2-х, общей площадью не более 1500 м², не предназначенные для проживания и производственной деятельности; д) отдельно стоящие объекты с количеством этажей не более 2-х, общей площадью не более 1500 м², для осуществления производственной деятельности с санитарно-защитными зонами (или без) в пределах границ выделенного земельного участка; е) объекты, не требующие получения разрешения на строительство, а также строящиеся по типовым или повторно применяемым проектам, прошедших ранее экспертизу, с модификацией, не затрагивающей конструктивных и иных решений, влияющих на надежность и безопасность объекта [1, 10]. 2. Срок проведения экспертизы не должен превышать 3 месяца [2]. 3. Не допускается проведение иных государственных экспертиз за исключением государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, расположенных в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, на землях особо охраняемых природных территориях, а также объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I – V классов опасности [3]. 4. Результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии или несоответствии проектной документации требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий отрицательное заключение может быть оспорено в судебном порядке [5 ÷ 12].	1. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с ними лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу [1, 2, 3, 5]	Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет её на государственную экспертизу [1].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Части 1, 2, 3 ст.49 Градостроительного кодекса РФ. 2. Часть 7 ст.49 Градостроительного кодекса РФ. 3. Часть 6 ст.49 Градостроительного кодекса РФ. 4. Части 9 и 10 ст.49 Градостроительного кодекса РФ.	1. Часть 1 ст.50 Градостроительного кодекса РФ.	1. Часть 15 ст.48 Градостроительного кодекса РФ.
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	5. Порядок организации и проведения государственной экспертизы, размер платы за проведение государственной экспертизы и порядок её взимания, устанавливаются Правительством РФ [часть 11 ст.50]	2. Порядок проведения негосударственной экспертизы и порядок аккредитации организаций, устанавливаются Правительством РФ [часть 2 ст.50]	
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	6. Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145. 7. Правила представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы, утв. постановлением Правительства РФ от 07.11.2008 № 822. 8. Положение о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, утв. постановлением Правительства РФ от 18.05.2009.№ 427. 9. Постановление Правительства РФ от 18.10.2010 № 845 «О некоторых вопросах осуществления проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета». 10. «Положение о критериях 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», утв. приказом Минрегиона России от 09.07.2007 № 62. 11. Временное положение о распределении полномочий по государственной экспертизе проектной документации на строительство объектов в Главгосэкспертизе России, утв. распоряжением Главгосэкспертизы России от 05.04.2007 № 34-р. 12. Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. приказом Росстроя от 02.07.2007 № 188.	3. Положение о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. постановлением Правительства РФ от 29.12.2008 № 1070 4. Правила аккредитации организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. постановлением Правительства РФ от 29.12.2008 № 1070 5. Форма заключения негосударственной экспертизы, утв. приказом Минрегиона России от 02.04.2009 № 107	

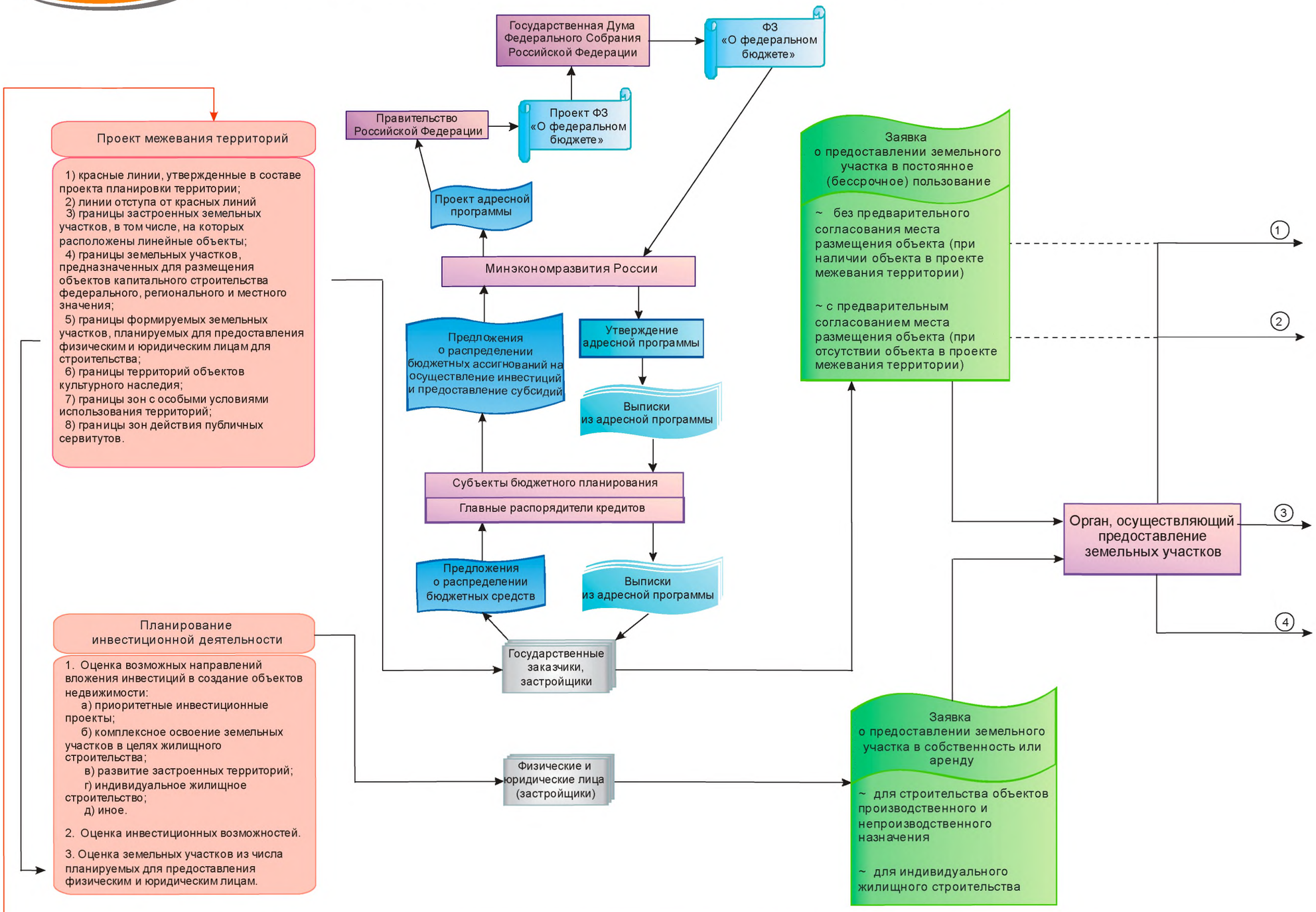
СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики** **Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков** **Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики** **Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти** **Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации** **Органы местного самоуправления**	
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (В СЛУЧАЕ ЕГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ С ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ СОГЛАСОВАНИЕМ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА)	ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО	
НОМЕР ЭТАПА	11	12	
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка и действует в течение 3-х лет [1]. 2. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации [2]. 3. Предельные размеры земельных участков устанавливаются ... в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией [3]. 4. Оформление Свидетельства о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком [4]. 5. Заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка [4]. 6. Государственная регистрация договора аренды (в случае заключения договора аренды на срок более 1 года).	1. Заявление застройщика о выдаче разрешения на строительство с приложением документов [1]: 1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка; 3) материалы, содержащиеся в проектной документации (пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка, схемы, отражающие архитектурные решения, сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, ПОС, проект организации работ по сносу или демонтажу); 4) положительное заключение государственной экспертизы; 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (при необходимости); 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта; 7) может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы. 2. Заявление застройщика о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства [2]: 1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка; 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта. 3. Уполномоченные на выдачу разрешения органы в течение 10 дней [3]: 1) проводят проверку наличия документов; 2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, при необходимости – требованиям разрешенных отклонений; 3) выдают разрешение на строительство без взимания платы или отказывают в выдаче разрешения [10, 13].	4. Выдача разрешений на строительство не требуется в случаях [4]: 1) строительство гаража на земельном участке, представленном для ведения садоводства, дачного строительства; 2) строительства объектов не капитального строительства (киоски, навесы и т.д.); 3) изменения объекта не затрагивающие характеристики надежности, безопасности, не нарушающие права третьих лиц, не превышают предельных размеров, установленных градостроительными регламентами. 5. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения обязан передать в орган выдавший разрешение один экземпляр копий материалов инженерных изысканий и проектной документации [5]. 6. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный ПОС; на индивидуальное жилищное строительство – на 10 лет [6]. 7. Срок разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданного не менее чем за 60 дней до окончания срока. При переходе права на земельный участок срок действия разрешения сохраняется [7]. 8. С 1 января 2012 года не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением объектов на земельных участках , на которые не распространяются действия градостроительных регламентов или для которых они не устанавливаются [8, 9, 11, 12].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. П.8 ст.31 Земельного кодекса РФ. 2. П.5 (подпункт 4) ст.30 Земельного кодекса РФ. 3. П.3 ст.33 Земельного кодекса РФ. 4. Законодательное и нормативное правовое обоснование оформления документов см. п.1 - 4 этапа 4 настоящей схемы.	1. Части 7, 8 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. 2. Часть 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. 3. Части 11, 12, 13, 15 ст.51 Градостроительного кодекса РФ. 4. Часть 17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ. 5. Часть 18 ст.51 Градостроительного кодекса РФ. 6. Часть 19 ст.51 Градостроительного кодекса РФ. 7. Части 20, 21 ст.51 Градостроительного кодекса РФ. 8. Часть 3 ст.51 Градостроительного кодекса РФ. 9. Пункт 4 статьи 3 ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».	
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		10. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством РФ Федеральным органом исполнительной власти [часть 16 ст.51]. 11. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяются действия градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации [часть 22 ст.51].	
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		12. (см.п. 11) Постановление Правительства РФ от 23.05.2009 № 441 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства». 13. Форма разрешения на строительство, утв. постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698. 14. Приказ Министерства регионального развития РФ от 02.07.2009 № 251 «Об организации работы по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, ...»	

СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Застройщики или заказчики** **Проектные организации, проектировщики** **Изыскательские организации, изыскатели** **Проектно-изыскательские организации**	**Застройщики или заказчики** **Физические и юридические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемые к лицам, выполняющим строительство (далее – подрядные строительные организации)** **Проектные организации, проектировщики**	**Застройщики или заказчики** **Подрядные строительные организации**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	РАЗРАБОТКА РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	РАЗМЕЩЕНИЕ ЗАКАЗА НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА, А ТАКЖЕ ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ, ДОГОВОРА НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (АВТОРСКОГО НАДЗОРА)	ПОДГОТОВКА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСВОЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ
НОМЕР ЭТАПА	13	14	15
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. Положениями Градостроительного кодекса не регламентируется порядок разработки рабочей документации. Вместе с тем сведения о наличии «стадий» при «архитектурно-строительным проектировании» содержаться в части 5 статьи 47 Кодекса. 2. Разработка рабочей документации может осуществляться на основании договора подряда на выполнении ПИР (см. этап 5 настоящей схемы) или на основании договора подряда на строительство: «Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна представить техническую документацию» [1]. 3. При разработке рабочей документации следует руководствоваться положениями ГОСТ Р 21.1101-2009 и другими стандартами Системы проектной документации для строительства (СПДС) [2].	1. Заключение договора строительного подряда или государственного контракта. Государственный контракт заключается на конкурсной основе [1, 7]. 2. Заказчик или застройщик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации [2, 5]. 3. Авторский надзор осуществляется в обязательном порядке, если необходимость его проведения установлена законодательно, например: «В процессе строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации опасного производственного объекта организации, разработавшие проектную документацию, в установленном порядке осуществляют авторский надзор» [3]. В процессе сохранения объекта культурного наследия осуществляется: «научно-методическое руководство и авторский надзор» [6]. 4. Рекомендации по порядку организации и ведения авторского надзора приведены в СП 11-110-99 [4].	1. Застройщик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию (рабочую документацию), разрешение на строительство [1, 6]. 2. Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок, передать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения водо- и паропровода и оказывать другие услуги [2]. 3. Создание геодезической разбивочной сети и оформление Акта приемки геодезической разбивочной основы для строительства [3, 5]. 4. Оформление Акта-допуска для производства строительно-монтажных работ на территории организации (при производстве работ на действующем предприятии) [4]. 5. Оформление Акта соответствия выполненных внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных работ требованиям безопасности труда и готовности объекта к началу строительства [4].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Статья 743 Гражданского кодекса Российской Федерации. 2. ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.11.2009 № 525-ст.	1. Статьи 740, 765 Гражданского кодекса РФ. 2. Часть 2 ст.53 Градостроительного кодекса РФ. 3. Пункт 3 статьи 8 ФЗ от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». 4. СП 11-110-99 «Авторский надзор за строительством зданий и сооружений», одобрен, введен в действие и рекомендован к применению постановлением Госстроя России от 10.06.99 № 44. 5. Статья 41 ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». 6. Статья 40 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 7. ФЗ от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»	1. Часть 4 ст.52 Градостроительного кодекса РФ. 2. Статья 747 Гражданского кодекса РФ. 3. Приложение 12 СНиП 3.01.03-84 «Геодезические работы в строительстве», утв. постановлением Госстроя СССР от 04.02.85 № 15. 4. Пункты 4.6, 6.1.1. приложения В, И СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», утв. постановлением Госстроя России от 23.07.2001 № 80. 5. Приложение 1 РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения», утв. приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128.
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			6. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, ... могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации [часть 9 ст.52].
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			

СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Застройщики или заказчики** **Органы, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора**	**Подрядные строительные организации** **Застройщики или заказчики** **Проектные организации, проектировщики** **Поставщики материалов, изделий оборудования**	**Застройщики или заказчики** **Подрядные строительные организации** **Проектные организации, проектировщики**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ПОДГОТОВКА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИЗВЕЩЕНИЯ О НАЧАЛЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ	СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ
НОМЕР ЭТАПА	16	17	18
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта, в случае, когда Градостроительным кодексом РФ предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик не позднее чем за 7 рабочих дней до начала строительства должен направить в органы государственного строительного надзора извещение о начале таких работ с приложением документов: 1) копия разрешения на строительство; 2) проектная (рабочая) документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа работ; 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий; 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учёт выполненных работ; 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации [1, 2, 3].	1. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта в соответствии с заданием застройщика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов [1,9]. 2. Генеральный подрядчик: а) обеспечивает доступ на строительную площадку представителей застройщика или заказчика, органов государственного надзора, проектных организаций, инженерных фирм [1]; б) обеспечивает безопасность третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда и сохранности объектов культурного наследия [1, 2, 3, 4, 5]; в) обеспечивает извещение органов государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуациях на объекте [6]; г) извещает застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке с составлением актов освидетельствования таких работ [7; 10] (см. пункт 3 этапа 18 настоящей схемы); д) обеспечивает приостановление строительства в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Извещает соответствующие органы охраны объектов культурного наследия [8, 4]; е) обеспечивает ведение исполнительной документации, а также заполнение общего и специального журналов, в которых ведется учет выполненных работ [1, 9; 10; 11].	1. Строительный контроль проводится в процессе строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком [1, 4, 11, 13]. В проведении строительного контроля может принимать участие лицо, осуществляющее подготовку проектной документации (см. пп 2 и 3 этапа 14). 2. Замечания застройщика или заказчика, а также привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство [7]. 3. Оформление в установленном порядке актов освидетельствования скрытых работ, промежуточной приёмки ответственных конструкций и освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения [14]. 4. Внесение изменений в техническую (рабочую) документацию в процессе строительства [5]. 5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений [6, 10]. 6. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на 6 месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства [8, 9, 12].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Часть 5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ. 2. Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 3. РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», утв. приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7.	1. Часть 6 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ. 2. Статья 751 Гражданского кодекса РФ. 3. Статья 37 ФЗ от 10.01.02 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». 4. Статьи 36, 37 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». 5. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», утв. постановлением Госстроя России от 23.07.2001 № 80. 6. Часть 3 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ. 7. Часть 6 статьи 52, часть 7 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ. 8. Часть 8 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.	1. Часть 1 и 2 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ. 2. Части 4, 5, 6 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ. 3. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», одобрены постановлением Госстроя России от 19.04.2004 № 70. 4. Статья 748 Гражданского кодекса РФ. 5. Статья 744 Гражданского кодекса РФ. 6. Часть 7 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ. 7. Часть 7 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ. 8. Часть 4 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ. 9. Статья 752 Гражданского кодекса РФ.
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		9. … Состав и порядок ведения исполнительной документации, формы и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполненных работ, порядок осуществления строительства, реконструкции капитального ремонта, … могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации [часть 9 ст.52].	10. Порядок внесения изменений в проектную документацию и её переутверждения устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти [часть 7 ст.52]. 11. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации [часть 8 ст.53]. 12. …Порядок консервации объектов капитального строительства может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации [часть 9 ст.52].
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		10. РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1128. 11. РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007 № 7.	13. Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 (см. п. 11). 14. Приложение 3, 4, 5 РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1128.

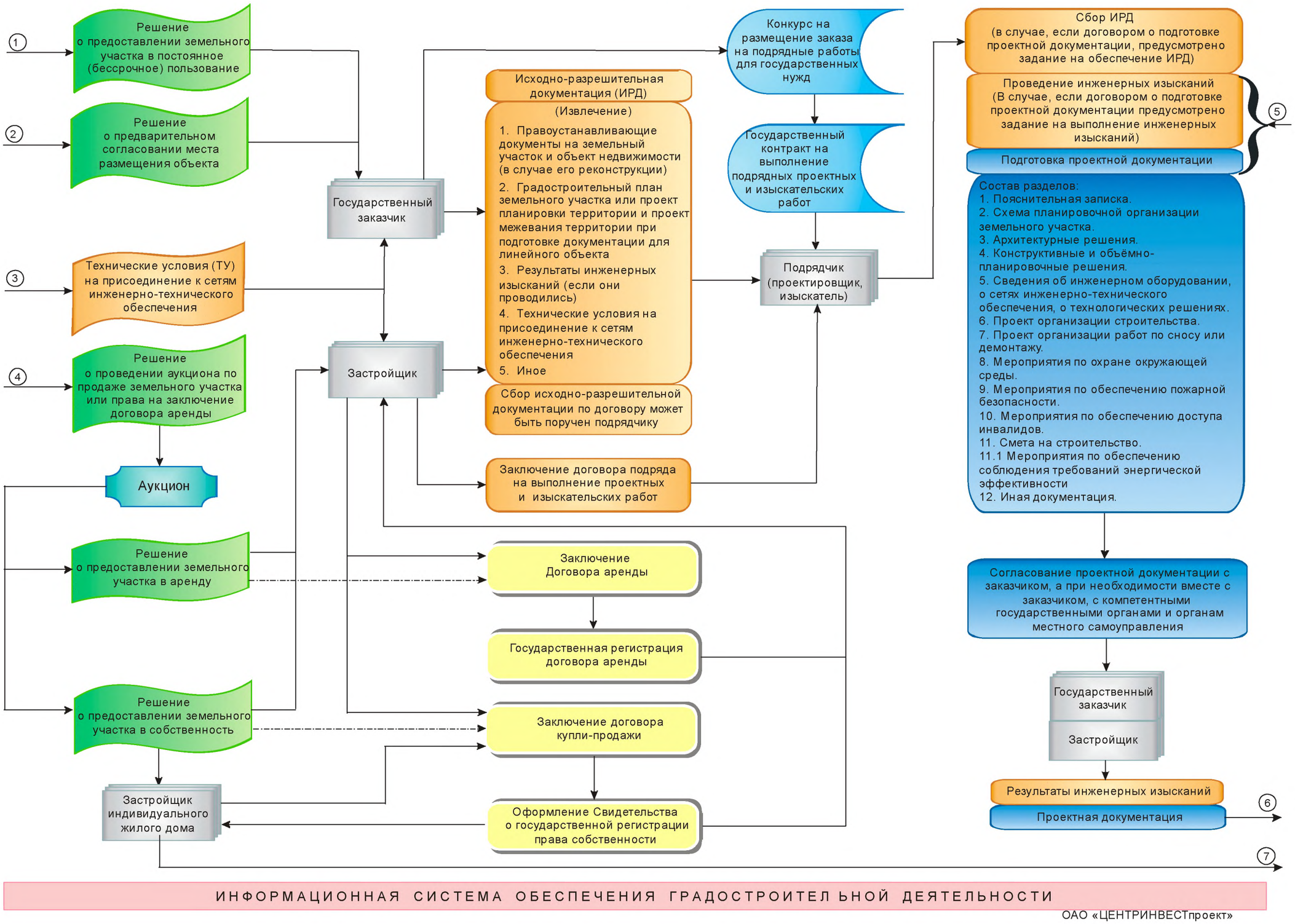
СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И/ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора** **Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление госнадзора** **Подрядные строительные организации** **Застройщики или заказчики**	**Государственные заказчики** **Застройщики или заказчики** **Подрядные строительные организации** **Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления**
НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА	ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР	ПРИЕМКА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
НОМЕР ЭТАПА	19	20
НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ РАБОТ (ПРОЦЕДУР). НАИМЕНОВАНИЕ И СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ	1. Государственный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта, когда затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе [1, 4]. 2. При проведении государственного строительного надзора осуществляется проверка соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов и проектной документации [2, 4, 5, 6]. 3. По результатам проверки составляется акт, являющейся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении нарушений, в котором указывается: вид нарушений, нормативная ссылка, срок устранения нарушений и т.д. [3, 4]. 4. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта на указанный в предписании срок осуществляется в порядке, установленным законодательством Российской Федерации [3].	1. Подрядчик письменно извещает застройщика или заказчика о готовности объекта к сдаче [1]. 2. Подготовка заказчиком заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с приложением документов [2, 9]: 1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка; 3) разрешение на строительство; 4) акт приемки объекта капитального строительства [3]; 5) документ, подтверждающий соответствие построенного объекта требованиям технических регламентов (подпись подрядчика); 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта проектной документации (подпись подрядчика, а также застройщика или заказчика); 7) документы, (акт о присоединении), подтверждающие соответствие построенного объекта техническим условиям (подписанные представителями организаций, выдавшими ТУ) [7]; 8) схема, отражающая расположение объекта и сетей в границах земельного участка (подписанная подрядчиком, застройщиком или заказчиком); 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного экологического контроля (в случае, если контроль осуществлялся). 3. Орган, выдавший разрешение на строительство, осуществляет проверку наличия и правильности оформления документов и принимает решение: - о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; - об отказе в выдаче разрешения (может быть оспорено в судебном порядке) [4]. 4. Передача застройщиком копии схемы (см. подпункт 8 пункта 2 настоящего этапа) в орган, выдавший разрешение на строительство [5], и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию [8]. 5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта или внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного объекта [6, 10, 11].
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ	1. Часть 1 ст.54 Градостроительного кодекса РФ. 2. Часть 2 ст.54 Градостроительного кодекса РФ. 3. Часть 6 ст.54 Градостроительного кодекса РФ.	1. Пункт 3.3 СНиП 3.01.04-87 «Приёмка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», утв. постановлением Госстроя СССР от 21.04.87 № 84. 2. Части 2 и 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 3. Форма КС-11, утв. постановлением Госкомстата России от 30.10.97 № 71а. 4. Части 5, 6, 7 и 8 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ. 5. Часть 9 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ. 6. Части 10 и 11 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ. 7. Пункт 4 Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утв. постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 8. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПОДЛЕЖАЩИЕ РАЗРАБОТКЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		9. Дополнительные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта на государственный учёт, устанавливаются Правительством Российской Федерации [часть 4 ст.55].
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРИНЯТЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	4. Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 № 54. 5. РД-11-04-2006 «Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1129. 6. РД-11-08-2008 «Типовая программа инспекции при проведении государственного строительного надзора на объектах использования атомной энергии», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 16.06.2008 № 414.	10. Статьи 15, 22, 24, 41 Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» 11. Административный регламент Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Ведение государственного технического учёта объектов капитального строительства», утв. приказом Минэкономразвития России от 26.04.2007 № 146

БЛОК-СХЕМА № 5. ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПОРЯДОК ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

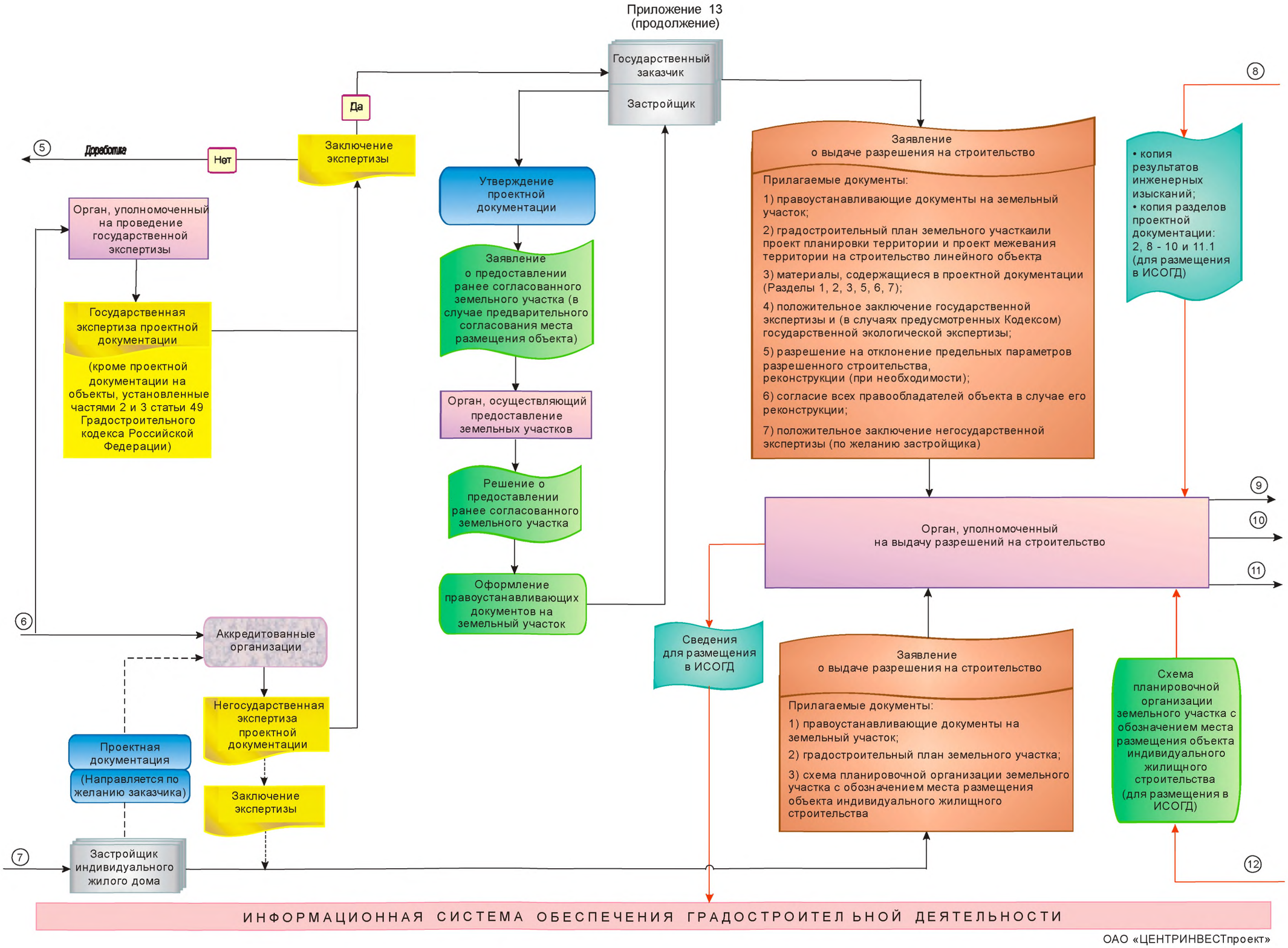


ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТ

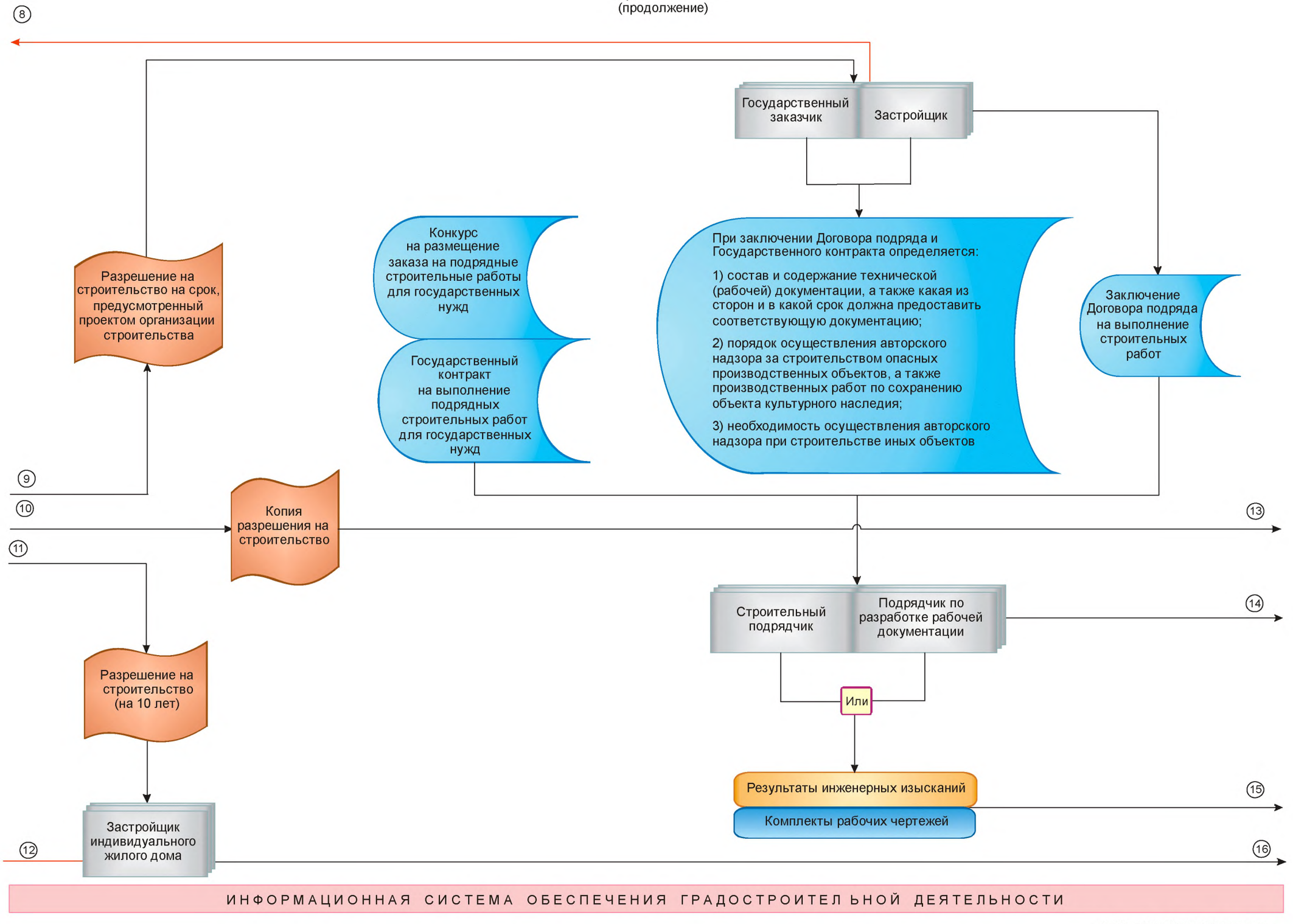
ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»


1
Решение о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование
2
Решение о предварительном согласовании места размещения объекта
3
Технические условия (ТУ) на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения
4
Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды
Аукцион
Решение о предоставлении земельного участка в аренду
Решение о предоставлении земельного участка в собственность
Застройщик индивидуального жилого дома
Государственный заказчик
Застройщик
Конкурс на размещение заказа на подрядные работы для государственных нужд
Государственный контракт на выполнение подрядных проектных и изыскательских работ
Исходно-разрешительная документация (ИРД)
(Извлечение)
1. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект недвижимости (в случае его реконструкции)
2. Градостроительный план земельного участка или проект планировки территории и проект межевания территории при подготовке документации для линейного объекта
3. Результаты инженерных изысканий (если они проводились)
4. Технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения
5. Иное
Сбор исходно-разрешительной документации по договору может быть поручен подрядчику
Подрядчик (проектировщик, изыскатель)
Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ
Заключение Договора аренды
Государственная регистрация договора аренды
Заключение договора купли-продажи
Оформление Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Сбор ИРД
(в случае, если договором о подготовке проектной документации, предусмотрено задание на обеспечение ИРД)
Проведение инженерных изысканий
(В случае, если договором о подготовке проектной документации предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий)
5
Подготовка проектной документации
Состав разделов:
1. Пояснительная записка.
2. Схема планировочной организации земельного участка.
3. Архитектурные решения.
4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения.
5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, о технологических решениях.
6. Проект организации строительства.
7. Проект организации работ по сносу или демонтажу.
8. Мероприятия по охране окружающей среды.
9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.
10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.
11. Смета на строительство.
11.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергической эффективности
12. Иная документация.
Согласование проектной документации с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком, с компетентными государственными органами и органам местного самоуправления
Государственный заказчик
Застройщик
Результаты инженерных изысканий
Проектная документация
6
7

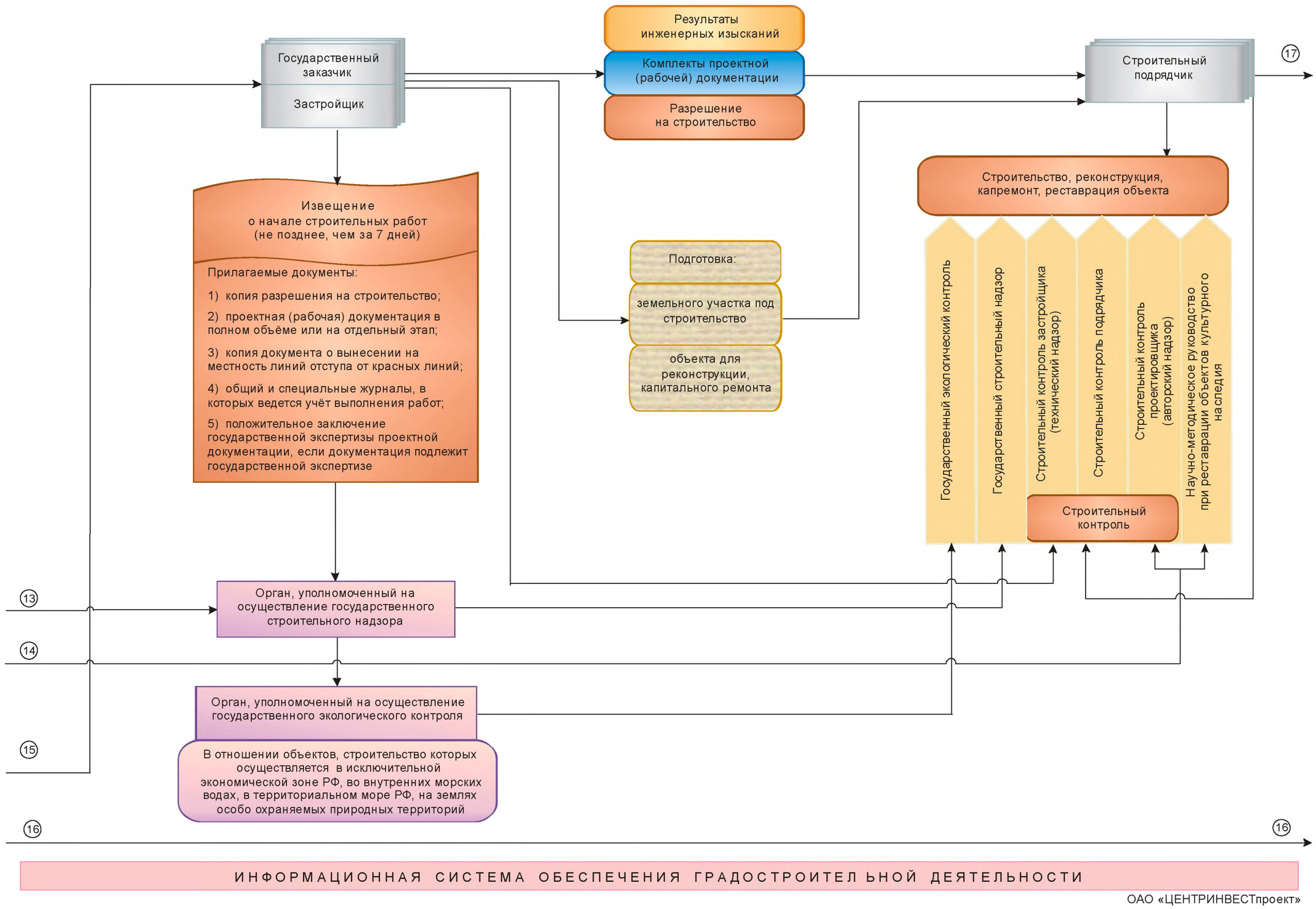
Приложение 13
(продолжение)



ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

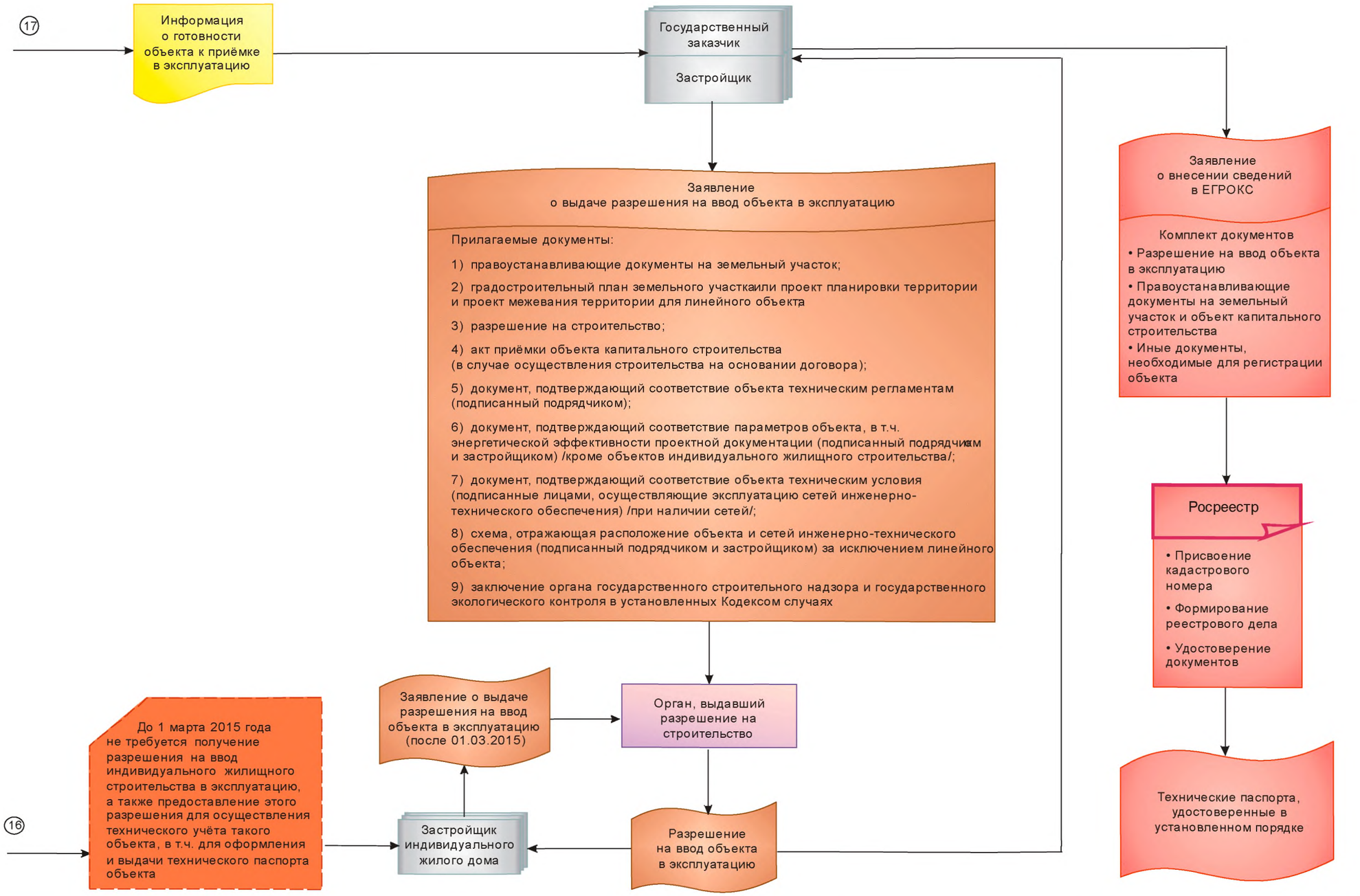

8
Государственный заказчик
Застройщик
Разрешение на строительство на срок, предусмотренный проектом организации строительства
Конкурс на размещение заказа на подрядные строительные работы для государственных нужд
Государственный контракт на выполнение подрядных строительных работ для государственных нужд
При заключении Договора подряда и Государственного контракта определяется:
1) состав и содержание технической (рабочей) документации, а также какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию;
2) порядок осуществления авторского надзора за строительством опасных производственных объектов, а также производственных работ по сохранению объекта культурного наследия;
3) необходимость осуществления авторского надзора при строительстве иных объектов
Заключение Договора подряда на выполнение строительных работ
9
10
Копия разрешения на строительство
13
11
Разрешение на строительство (на 10 лет)
Строительный подрядчик
Подрядчик по разработке рабочей документации
14
Или
Результаты инженерных изысканий
Комплекты рабочих чертежей
15
Застройщик индивидуального жилого дома
12
16

Приложение 13
(продолжение)



ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

Приложение 13
(окончание)



Библиография

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.94 № 51-ФЗ часть первая (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301); часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.01.96 № 14-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410); часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.11.2001 № 146-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 49, ст. 4552); часть четвертая Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.12.2006 № 230-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 52 (часть I), ст. 5496)

[2] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть I), ст. 16)

[3] Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть I), ст. 17)

[4] Федеральный закон от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 13, ст. 1688)

[5] Федеральный закон от 17.11.95 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 47, ст. 4473)

[6] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147)

[7] Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6076)

[8] Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017)

[9] Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005 № 30 (часть I) ст. 3105)

[10] Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30 (часть I), ст. 3579)

[11] Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 48, ст. 5711)

[12] Федеральный закон от 25.02.99 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 9, ст. 1096)

[13] Федеральный закон от 13.12.94 № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 34, ст. 3540)

[14] Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594)

[15] Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 14, ст. 1650)

[16] Федеральный закон от 26.12.95 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 1, ст. 2)

[17] Федеральный закон от 19.07.98 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 30, ст. 3609)

[18] Закон Российской Федерации от 21.02.92 № 2395-1 «О недрах» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, № 16, ст. 834)

[19] Федеральный закон от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3588)

[20] Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 1, ст. 5)

[21] Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519)

[22] Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 2, ст. 133)

[23] Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52 (часть I), ст. 6366)

[24] Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 11, ст. 1336)

[25] Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 8 ст. 744)

[26] Постановление Правительства Российской Федерации от 18.10.2010 № 845 «О некоторых вопросах осуществления проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 43, ст. 5515)

[27] Правила формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2010 № 716 (Собрание законодательства Российской Федерации 2010, № 38, ст. 4834)

[28] Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 26, ст. 3365)

[29] Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2010 № 48 «О минимально необходимых требованиях к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах капитального строительства, оказывающим влияние на безопасность указанных объектов» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 7, ст. 756)

[30] Технический регламент о безопасности лифтов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2009 № 782 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 41, ст. 4768)

[31] Постановление Правительства Российской Федерации от 15.09.2009 № 753 «Об утверждении технического регламента о безопасности машин и оборудования» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 38, ст. 4505)

[32] Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052)

[33] Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2009 № 441 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 22, ст. 2720)

[34] Положение о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 № 427 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 21, ст. 2576)

[35] Положение о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Правила аккредитации организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1070 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 3, ст. 385)

[36] Правила заключения и вступления в силу соглашений между федеральными органами исполнительной власти и исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации о передаче ими друг другу осуществления части своих полномочий, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2008 № 924 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 50, ст. 5953)

[37] Правила представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 № 822 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 46, ст. 5344)

[38] Правила ведения государственного реестра саморегулируемых организаций, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 29.09.2008 № 724 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 40, ст. 4543)

[39] Правила проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2008 № 590 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 34, ст. 3916)

[40] Правила согласования размещения хозяйственных и иных объектов, а также внедрения новых технологических процессов, влияющих на состояние водных биологических ресурсов и среду их обитания, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2008 № 569 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 31, ст. 3740)

[41] Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30 (часть II), ст. 3646)

[42] Правила принятия решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Российской Федерации, не включенные в долгосрочные (федеральные) целевые программы, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2008 № 324 (Собрание законодательства Российской Федерации 2008, № 18, ст. 2059)

[43] Положение о подготовке и согласовании проекта схемы территориального планирования Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 23.03.2008 № 198 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 13, ст. 1303)

[44] Положение о совместной подготовке проектов документов территориального планирования, а также о составе, порядке создания и деятельности комиссии по совместной подготовке проектов документов территориального планирования, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2006 № 804 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 1 (часть II), ст. 262)

[45] Правила установления федеральными органами исполнительной власти причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2006 № 702 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 48, ст. 5033)

[46] Положение о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.11.2006 № 680 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 47, ст. 4910)

[47] Положение о Федеральной службе по надзору в сфере природопользования, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2004 № 400 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 32, ст. 3347)

[48] Положение об информационном обеспечении градостроительной деятельности, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 25, ст. 2725)

[49] Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 8, ст. 920)

[50] Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 8, ст. 920)

[51] Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 7, ст. 774)

[52] Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 6, ст. 702)

[53] Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 4, ст. 392)

[54] Форма градостроительного плана земельного участка, утв.постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 2, ст. 205)

[55] Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 48, ст. 5047)

[56] Правила присоединения сетей электросвязи и их взаимодействия, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2005 № 161 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 14, ст. 1243)

[57] Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 52 (часть II), ст. 5525)

[58] Положение о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 322 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 28, ст. 2899)

[59] Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 46, ст. 4587)

[60] Правила пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2002 № 317 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 20, ст. 1870)

[61] Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.99 № 167 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 8, ст. 1028)

[62] Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.98 № 1420 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 49, ст. 6059)

[63] Положение об оценке эффективности инвестиционных проектов при размещении на конкурсной основе централизованных инвестиционных ресурсов Бюджета развития Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 22.11.97 № 1470 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 3, ст. 345)

[64] Постановление Правительства Российской Федерации от 26.06.95 № 594 «О реализации Федерального закона «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 28, ст. 2669)

[65] Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 26, ст. 3405)

[66] Государственная программа Российской Федерации «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года», утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.12.2010 № 2446-р (Собрание законодательства Российской Федерации от 24.01.2011, № 4, ст. 622)

[67] План мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 15.06.2010 № 982-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 25, ст. 3220)

[68] Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 01.06.2010 № 2079

[69] Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утв. приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 (Зарегистрировано в Минюсте России 15.04.2010, регистрационный № 16902)

[70] Приказ Минрегиона России от 02.07.2009 № 251 «Об организации работы по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в части 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, расположенных на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых градостроительный регламент не устанавливается, за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство возложены на иные федеральные органы исполнительной власти»

[71] Форма заключения негосударственной экспертизы, утв. приказом Минрегиона России от 02.04.2009 № 107 (Зарегистрировано в Минюсте России 13.05.2009, регистрационный № 13922)

[72] Порядок разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства, утв. приказом Минрегиона России от 01.04.2008 № 36 (Зарегистрировано в Минюсте России 11.04.2008, регистрационный № 11517)

[73] Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, утв. приказом Минрегиона России от 28.05.2010 № 262

[74] Положение составе и объёме инженерных изысканий, необходимых для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 11.07.2008 № 92 (Зарегистрировано в Минюсте России 07.08.2008, регистрационный № 12083)

[75] Приказ Минрегиона России от 02.07.2008 № 86 «О содержании и форме представления отчётности об осуществлении переданных полномочий в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.07.2008, регистрационный № 12063)

[76] Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утв. приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30.10.2007 № 370 (Зарегистрировано в Минюсте России 28.11.2007, регистрационный № 10555)

[77] Положение о критериях 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, утв. приказом Минрегиона России от 09.07.2007 № 62 (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2007, регистрационный № 9943)

[78] Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 02.07.2007 № 188 (Зарегистрировано в Минюсте России 16.07.2007, регистрационный № 9853)

[79] Административный регламент Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Ведение государственного технического учёта объектов капитального строительства», утв. приказом Минэкономразвития России от 26.04.2007 № 146 (Зарегистрировано в Минюсте России 13.06.2007, регистрационный № 9634)

[80] Временное положение о распределении полномочий по государственной экспертизе проектной документации на строительство объектов в Главгосэкспертизе России, утв. распоряжением Главгосэкспертизы России от 05.04.2007 № 34-р

[81] Требования к способам отображения на картах (схемах) точечных, линейных и площадных объектов, предусмотренных Положением о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утв. приказом Минрегиона России от 31.01.2007 № 4 (Зарегистрировано в Минюсте России 14.03.2007, регистрационный № 9102)

[82] Примерная форма договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, утв. распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 06.07.2004 № 104-р (Зарегистрировано в Минюсте России 23.07.2004, регистрационный № 5943)

[83] Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утв. приказом Минюста России от 18.09.2003 № 226 (Зарегистрировано в Минюсте России 30.09.2003, регистрационный № 5122)

[84] Постановление Госстроя России от 23.07.2001 № 80 «О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.08.2001, регистрационный № 2862)

[85] Распоряжение Минимущества России от 02.09.2002 № 3070-р «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 03.10.2002, регистрационный № 3833)

[86] Правила оформления кадастрового плана земельного участка № ГЗК-1-Т.О-04-01-01, утв. Росземкадастром 10.04.2001

[87] Основные положения порядка организации и проведения подрядных торгов (конкурсов) на строительство объектов (выполнение строительно-монтажных и проектных работ) для государственных нужд, утв. Госстроем России 06.05.97 № БЕ-18-9

[88] СП 11-110-99 «Авторский надзор за строительством зданий и сооружений», введен в действие постановлением Госстроя России от 10.06.99 № 44

[89] СНиП 3.01.03-84 «Геодезические работы в строительстве», утв. постановлением Госстроя СССР от 4.02.85 № 15

[90] СНиП 3.01.04-87 «Приёмка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», утв. постановлением Госстроя СССР от 21.04.87 № 84

[91] СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», утв. постановлением Минстроя России от 29.10.96 № 18-77

[92] СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», одобрены постановлением Госстроя России от 19.04.2004 № 70

[93] РД-11-04-2006 «Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1129 (Зарегистрировано в Минюсте России 06.03.2007, регистрационный № 9053)

[94] РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007 № 7 (Зарегистрировано в Минюсте России 06.03.2007, регистрационный № 9051)

[95] РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1128 (Зарегистрировано в Минюсте России 06.03.2007, регистрационный № 9050)

[96] РД-11-08-2008 «Типовая программа инспекции при проведении государственного строительного надзора на объектах использования атомной энергии», утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 16.06.2008 № 414

[97] Постановление Госкомстата России от 30.10.97 № 71а «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты, основных средств и нематериальных активов, материалов, малоценных и быстроизнашивающихся предметов, работ в капитальном строительстве» (в соответствии с письмом Минюста России от 24.04.98 № 2879-ПК настоящее постановление не нуждается в регистрации)

[98] ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»

gost.e-ecolog.ru