



**Лига проектировщиков
Калужской области**

Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»
248019 город Калуга, переулок Старообрядческий, д.23
тел./факс 8 (4842) 79-55-58 E-mail: ligap_40@mail.ru сайт: www.ligap40.ru

исх.№ 36 от «24» сентября 2010 г.
на вх.№ _____ от « » _____ 20 г.

Заместителю Министра
регионального развития РФ
С.И.Круглику

Уважаемый Сергей Иванович!

На Ваше письмо о фактах истребования организациями по проведению государственной экспертизы документов, не предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145, а также о предложениях по исключению или изменению каких-либо административных процедур, связанных с согласованием проектной документации до и во время прохождения государственной экспертизы сообщаем следующее.

По информации, предоставленной членами СРО НП «Лига проектировщиков Калужской области», такие факты в отношении государственной экспертизы проектов на сегодняшний день отсутствуют. В последующем, в случае обращений членов СРО НП «Лига проектировщиков Калужской области» по фактам истребования не предусмотренных законодательством документов в Ваш адрес будет направлена дополнительная информация.

По вопросам, связанным с осуществлением проектной деятельности и получением в дальнейшем заказчиком разрешения на строительство объекта или ввода его в эксплуатацию, существует ряд неразрешенных на настоящий момент проблем.

1. В соответствии с п.п.1 п.2 ст.49 Градостроительного Кодекса РФ не подлежат экспертизе отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства) и в соответствии с п.п.3 п.9 ст.51 Градостроительного Кодекса РФ из проектной документации для получения разрешения на строительство таких объектов предоставляется только схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства. Проектом приказа Минрегиона РФ № 624 от 04.02.2010 к объектам индивидуального жилищного строительства будут относиться отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания не более чем двух семей.

Повлечет ли данное толкование объекта индивидуального жилищного строительства за собой изменения в подготовке проектной документации в составе: пояснительная записка; схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия; схемы, отображающие архитектурные решения; сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; проект организации строительства объекта капитального строительства; проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей; разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса); согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта?

2. П.п.5 п.2 ст.49 и п.п.3 п.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ определено, что не подлежат экспертизе и соответственно не требуют выдачи разрешения на строительство строения и сооружения вспомогательного использования.

Существует ли нормативное или правовое определение (толкование) данного вида строений и сооружений?

3. П.п.4, 5 п.2 ст.49 Градостроительного Кодекса РФ определено, что не требуется экспертиза отдельно стоящих объектов 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, а также отдельно стоящих объектов 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.

Относятся ли данные пункты Градостроительного кодекса РФ только к одному отдельно стоящему объекту или к нескольким отдельно стоящим объектам на одном земельном участке, совокупность параметров которых не противоречит вышеназванным?

4. П.п.4 п.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ предусматривает, что не требуется получение разрешения на строительство при изменении объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Изменение объектов капитального строительства и (или) их частей влечет за собой изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения, что подпадает под понятие реконструкции. В случае подтверждения проектировщиком таковых изменений в проектной документации Управление Федеральной регистрационной службы субъекта РФ требует от заказчика либо разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо письменное заключение органов местного самоуправления об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство. В то же время в технической документации БТИ при инвентаризации объекта вносится запись «разрешение на реконструкцию не представлено».

Правомочны ли органы местного самоуправления выдавать такие заключения, комментируя таким образом федеральное законодательство, и какова необходимость получения этих документов, если Градостроительный кодекс РФ определяет процедуру проектирования и строительства, в том числе для БТИ и УФРС?

5. П.п.1,2 п.11 и п.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ определено, что органы местного самоуправления проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению, соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

В отказах на выдачу разрешений на строительство органы местного самоуправления делают ссылку на несоответствие представленной документации ст.51 Градостроительного кодекса РФ и требованиям Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008г. N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 года N 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» и Приказом от 13 апреля 2009г. № 133 Министерством регионального развития РФ «Об аттестации государственных экспертов» определены соответственно порядок рассмотрения проектной документации экспертами и аттестация их в соответствии с предъявляемыми квалификационными требованиями. Сотрудники органов местного самоуправления, ведающие вопросами выдачи разрешений на строительство объектов, такой квалификации не имеют и должны руководствоваться Градостроительным кодексом РФ.

Правомочна ли проверка проектной документации органами местного самоуправления на соответствие требованиям Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008г. № 87, т.к. законодательством не

предусмотрена квалификационная аттестация сотрудников органов местного самоуправления, ведающих вопросами выдачи разрешений на строительство объектов?

Все проблемы, возникающие по вышеперечисленным вопросам можно отнести к административным барьерам. Но в любом случае, отношения, возникающие между заказчиком и органами местного самоуправления, Бюро технической инвентаризации или Управлением Федеральной регистрационной службы, в итоге неправомерно сводятся к претензиям заказчика к проектировщику по ненадлежащему исполнению договорных обязательств.

Просим обратить Ваше внимание на вышеперечисленные проблемы и по возможности дать разъяснения по указанным вопросам.

С уважением,

Председатель правления СРО НП «ЛпКо»

А.Н.Фокин

Директор СРО НП «ЛпКо»

С.В.Медведев