

Михаил Кеслер

От проекта до окончания строительства.

Основные этапы

ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТА. УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТА. АВТОРСКИЙ НАДЗОР. СТРОИТЕЛЬСТВО. СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ. СДАЧА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Государственная экспертиза

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации:

— отдельно стоящих храмов с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 м², за исключением объектов, которые являются уникальными;

— проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности.

Государственная экспертиза проектной документации осуществляется органом исполнительной власти или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется построить, реконструировать или провести капитальный ремонт объекта. Проведение иных государственных экспертиз проектной документации не допускается.

Государственная экспертиза оценивает, соответствует ли проектная документация требованиям техниче-

ских регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, пожарной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Срок ее проведения определяется сложностью объекта, но не должен превышать три месяца.

Таким образом, в результате должно быть получено заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. При этом отрицательное заключение заказчик может оспорить в судебном порядке. Он также вправе повторно направить проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу уже после внесения в них необходимых изменений.

Заказчик либо лицо, которое на основании договора с заказчиком готовит проектную документацию, может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Она проводится аккредитованными

организациями на основании договора.

Утверждение проектов

Если государственная экспертиза дала положительное заключение проектной документации, то последняя утверждается заказчиком. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом.

Утверждением проектов и рабочих проектов на строительство зданий, сооружений и комплексов православных храмов должны заниматься:

— непосредственно заказчики, если строительство будет идти за счет собственных финансовых ресурсов православного прихода, юридических или физических лиц;

— инвесторы, если строительство будет вестись за их счет.

Организация авторского надзора за строительством

Необходимость проведения авторского надзора относится к компетенции заказчика и, как правило, устанавливается в задании на проектирование объекта. Авторский надзор осуществляется на основе договора и обычно в течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию

объекта. Сроки проведения работ по авторскому надзору устанавливаются графиком.

Авторский надзор за строительством ведет сам автор проекта и разработчики проектной документации, назначаемые приказом руководства организации. Руководителем таких специалистов назначается главный архитектор или главный инженер проекта. Специалисты выезжают на строительную площадку для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ, а также по специальному вызову заказчика или подрядчика в соответствии с договором. Кроме того, проектировщик обязан регулярно вести журнал авторского надзора.

Специалисты, ведущие авторский надзор, также имеют право внести предложение в органы Государственного архитектурно-строительного надзора (УГАСН) и другие органы архитектуры и градостроительства приостановить в необходимых случаях строительные и монтажные работы, выполняемые с выявленными нарушениями. Они также уполномочены принимать меры по предотвращению нарушения авторского права на произведение архитектуры в соответствии с законодательством.

Кроме того, в их обязанности входит своевременное решение вопросов, связанных с необходимостью изменить рабочую документацию; участие в освидетельствовании конструкций, которые скроются в процессе последующих работ; приемка в процессе строительства отдельных ответственных конструкций.

Разрешение на строительство

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса строительство, реконструкция объектов,

а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, ведется на основании разрешения на строительство. Оно представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. Он же дает право застройщику на строительство, реконструкцию объектов, а также на их капитальный ремонт.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Перечень основных документов, представляемых для оформления разрешения на строительство храма:

1. Заявление застройщика (форма УГАСН).

2. Правоудостоверяющие документы по землепользованию (договор аренды и др.) или решение о резервировании (выделении) места под строительство.

3. Проект, согласованный и утвержденный в установленном порядке (в том числе Епархиальным управлением), имеющий положительное заключение государственной экспертизы (при необходимости проведения экспертизы).

4. Распорядительный документ об утверждении проектно-сметной документации.

5. Допуск СРО организации, выполняющей функцию заказчика, и приказ о назначении ответственного за ведение технадзора.

6. Допуск СРО строительной подрядной организации, приказ о назначении ответственного за строительство.

7. Допуск СРО проектной организации, приказ и копия договора на ведение авторского надзора.

8. Акт лицензированного геодезиста о разбивке осей зданий и сооружений.

9. Стройгенплан, согласованный в установленном порядке.

Орган местного самоуправления, уполномоченный выдавать разрешения на строительство, в течение десяти дней со дня получения соответствующего заявления обязан:

1) проверить наличие документов, прилагаемых к заявлению;

2) проверить, соответствует ли проектная документация требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

3) выдать разрешение на строительство или отказать в выдаче такого разрешения, объяснив почему.

Кроме того, он может по заявлению застройщика выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции. Орган может отказать, если не собраны все документы или они не соответствуют требованиям градостроительного плана земельного участка. Но отказ может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

— строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

— изменения объектов и (или) их частей, если они не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разреше-

ние на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении может быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Строительство, реконструкция объектов

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса строительство, реконструкция объектов, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Если все эти работы выполняются лицом на основании договора с заказчиком, то последний 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. Если по каким-то причинам необходимо прекратить работы или их приостановить более чем на шесть месяцев, заказчик должен обеспечить консервацию объекта.

В некоторых случаях строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта предусматривается государственный строительный надзор. Тогда заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь ра-

бочих дней до начала работ, должен направить в орган государственного строительного надзора извещение об их начале. Лицо, осуществляющее строительство, обязано это делать в соответствии с заданием заказчика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов. При этом оно должно обеспечить безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Это же лицо обязано обеспечивать доступ на территорию представителей заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать 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 их устранении, контролировать качество применяемых строительных материалов.

Если в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта выявилась необходимость отклониться от параметров, указанных в утвержденной проектной документации, то заказчик обязан утвердить проект еще раз, внося в документацию все соответствующие изменения.

Строительный контроль

В соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, чтобы проверить, соответствуют ли выпол-

няемые работы проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится заказчиком, если работы ведутся на основании договора. Заказчик по своей инициативе может попросить лицо, которое готовит проектную документацию, проверить, соответствуют ли выполняемые работы проектной документации.

Лицо, ведущее строительство, должно контролировать выполнение работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и качество исполнения которых, в соответствии с технологией, невозможно проверить после выполнения других работ. Оно также отвечает за безопасность строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. Это лицо, кроме того, следит, чтобы указанные работы, конструкции и участки сетей соответствовали требованиям технических регламентов и проектной документации. По результатам контроля составляются акты освидетельствования всех этих объектов.

Если заказчик обнаружит недостатки в работах, конструкциях, участках сетей инженерно-технического обеспечения, то он может потребовать их проконтролировать повторно после устранения выявленных недостатков. Только после этого должны составляться акты освидетельствования.

Замечания о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта, возникшие у заказчика или

лиц, привлекаемых им для проведения строительного контроля и готовящих проектную документацию, должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания, и лицом, осуществляющим строительство.

Государственный строительный надзор

В соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

- 1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации;
- 2) наличия разрешения на строительство.

Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти. Должностные лица, представляющие этот орган, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты, подпадающие под действие государственного строительного надзора. По результатам проведенной проверки они составляют акт — основание для выдачи лицу, ведущему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В этом документе указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых

нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В ходе строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов не допускается иной государственный надзор, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом.

Ввод объекта в эксплуатацию

Статья 55 Градостроительного кодекса РФ регламентирует выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет, что строительство объекта было выполнено в полном объеме в соответствии с разрешением и что объект соответствует градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Чтобы ввести объект в эксплуатацию, застройщик обращается в орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, с соответствующим заявлением.

3. К этому заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) документ, подтверждающий соответствие построенного объекта требованиям технических регламентов (норм и правил) и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 5) документ, подтверждающий соответствие параметров построенно-

го объекта проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

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

7) схема, отображающая расположение построенного объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка. Она также должна быть подписана лицом, осуществляющим строительство;

4. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение или отказать в его выдаче с указанием причин. В ходе осмотра построенного объекта проверяется его соответствие требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, а также требованиям проектной документации.

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

- 1) отсутствие документов, указанных в п. 3;
- 2) несоответствие объекта требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного объекта проектной документации.