

Строительство: 6 вопросов, на которые нужно знать ответы юристу

При сопровождении строительства нужно учитывать много правовых нюансов. У каждого этапа есть свои особенности, и у строительных организаций периодически возникают вопросы. Ответим на наиболее актуальные.

Оформление документов на строительство и на ввод в эксплуатацию объекта

Зная нюансы получения разрешения на строительство, вы без проблем подадите документы, а риски отказа и привлечения к ответственности будут сведены к минимуму.

1. Разрешение нужно получать по месту стройки или по адресу юрлица?

[Разрешение](#) на строительство подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом.

В [ст. 51 "Градостроительного кодекса Российской Федерации"](#) от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019) описаны все этапы процедуры получения разрешения на строительство. В статье вы найдете перечень необходимых документов, а также узнаете, когда разрешение на строительство необходимо, а в каких случаях можно обойтись без него.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением определенных случаев, которые предусмотрены [ч.5-6, ст.51 "Градостроительного кодекса Российской Федерации"](#) от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019).

2. Какие нужно собрать документы?

Список документов, которые требуется предоставить для получения разрешения на строительство, в большинстве случаев стандартный. Но перечень может меняться в зависимости от типа возводимого объекта.

Процедура получения разрешения на строительство регламентируется следующими нормативными актами:

- [Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ](#) «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;
- [Приказ Минстроя России от 19 февраля 2015 № 117/пр](#) «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
- [Постановление Правительства Российской Федерации от 16 августа 2012 г. № 840](#) «О порядке подачи и рассмотрения жалоб на решения и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти и их должностных лиц, федеральных государственных служащих, должностных лиц государственных внебюджетных фондов Российской Федерации»;
- [Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2012 г. № 92](#) «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства»;
- [Приказ Минстроя России от 23.05.2016 N 343/пр](#) (ред. от 31.08.2017) "Об утверждении Административного регламента Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 5 и пункте 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением объектов

капитального строительства, в отношении которых выдача разрешений на строительство возложена на иные федеральные органы исполнительной власти)" (Зарегистрировано в Минюсте России 07.10.2016 N 43965);

- [Приказ Минстроя России от 19.05.2016 N 334/пр](#) (ред. от 29.08.2017) "Об утверждении Административного регламента Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 5 и пункте 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых выдача разрешений на строительство возложена на иные федеральные органы исполнительной власти)" (Зарегистрировано в Минюсте России 07.10.2016 N 43969).

3. Когда разрешение на строительство не требуется?

Закон предусматривает возможность возведения определенных построек без соответствующего разрешения. Так, например, можно построить гараж, дачный домик, помещение вспомогательного назначения и другие категории, разрешенные действующим законодательством. [Ст. 51 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ](#) (ред. от 27.06.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019) перечисляет случаи, когда разрешение на строительство не требуется.

Помимо видов строительных работ, указанных в статье 51 Градостроительного Кодекса РФ, разрешение не требуется в иных случаях, которые устанавливает местная администрация в каждом конкретном субъекте.

Вот законы, которые содержат подобные исключения для Московской и Ленинградской области и Санкт-Петербурга:

- Закон Московской области от 10 октября 2014 года N 124/2014-ОЗ Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Московской области (с изменениями на 28 июня 2019 года)
- [Областной закон Ленинградской области от 18.05.2012 N 38-оз](#) (ред. от 18.03.2019) "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области" (принят ЗС ЛО 26.04.2012)
- [Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 N 508-100](#) (ред. от 11.07.2019) "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" (принят ЗС СПб 28.10.2009)

В случае, если какой-либо объект был построен без разрешения на строительство, а также с иными нарушениями, ответственные лица могут быть привлечены к административной ответственности на основании [ст.9.5 КоАП РФ](#) (Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию).

4. Как получить ввод в эксплуатацию объекта?

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и требованиями проектной документации. Полный текст определения и порядок получения ввода объекта в эксплуатацию можно найти в [ст. 55 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ](#) (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019).

Внесение изменений в проектную документацию

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. ([Градостроительный кодекс ст.48 п.2](#))

Что делать, если поменялись технические нормативны правовых актов, пришли замечания экспертизы или

заказчик потребовал внести изменения? Эти изменения придется вносить в проектную документацию.

Если инициатива исходит от заказчика, то работу по внесению изменений оплачивает он сам. Работа, вызванная наличием ошибок в проектной документации, выполняется проектировщиком бесплатно.

5. Какие данные обязательно должны быть внесены в проектную документацию?

[П. 7 ст. 52 Градостроительного кодекса](#) гжсyztn, что в проект нужно внести соответствующие исправления, если в процессе застройки обнаружилось расхождение в параметрах с данными проектной документации.

Вот основные документы, на которые необходимо опираться при внесении изменений:

- [Постановление Правительства РФ от 19.01.2006г. №20](#) "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства".
- [Постановление Правительства РФ от 13.02.2006г. №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".
- [Постановление Правительства РФ от 16.02.2008г. №87](#) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
- ["ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации"](#) (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2013 N 156-ст).

В соответствии с [п. 15 ст. 48 Градостроительного кодекса](#), после внесения корректировок в неутвержденную проектную документацию застройщик или заказчик должен направить проект на экспертизу, в случаях, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Но [п. 2](#) и [п.3 ст. 49 Градостроительного кодекса](#) содержат некоторые исключения, когда экспертиза проектов не требуется.

Если поправки коснулись технических решений, влияющих на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства, то документацию придется направить на экспертизу повторно, даже если таковая уже была пройдена ранее. Об этом подробно рассказывает [п. 44 Постановления Правительства от 05.03.2007 № 145](#).

При возникновении спорных вопросов относительно экспертизы стоит обратиться к содержанию [Постановления Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 \(ред. от 22.10.2018\) "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий"](#).

Ответственность за применение старых норм

При разработке проектной документации надежнее всего руководствоваться вступившими в силу нормативными документами. Иначе с большой вероятностью могут быть получены замечания при прохождении экспертизы.

Разъяснения относительно применения строительных норм и правил, а также иных технических регламентов собраны в следующих источниках:

- [Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ \(ред. от 29.07.2017\) "О техническом регулировании"](#).
- [Федеральный закон №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»](#).

6. Когда изменения СНиП считаются вступившими в силу, как их применять и можно ли использовать старые правила?

В целях, предусмотренных [Федеральным законом "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ](#), строительные нормы и правила, утвержденные до дня вступления в силу Федерального закона № 384, признаются сводами правил. В приказах о введении в действие новых

сводов правил некоторые старые СНиП признаются утратившими силу.

[Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521](#) (ред. от 07.12.2016) "Об утверждении перечня 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" включает в себя актуальную правовую базу норм и правил, применение которых обеспечивает соблюдение требований указанного техрегламента.

