АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 06.05.2024

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 gjzcyztn, что в проект нужно внести соответствующие исправления, если в процессе застройки обнаружились расхождения 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 капстроительства, 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.