

## Нужно получать новое разрешение на строительство, если изменились проектные решения?

### Вопрос

Застройщиком было получено разрешение на строительство объекта капитального строительства. В процессе выполнения работ в связи с изменением проектных решений потребовалось сдавать измененную проектную документацию в государственную экспертизу. Получено положительное заключение экспертизы на проектную документацию.

Нужно ли получать новое разрешение на строительство взамен старого?

### Ответ

В случае, если в ходе строительства объекта капитального строительства застройщиком принято решение об изменении проектных решений такого объекта, которые вызваны объективными обстоятельствами, то требуется внесение соответствующих изменений в ранее полученное разрешение на строительство.

Если же изменения проектной документации влияют на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства и при этом не связаны с объективными обстоятельствами, а вызваны предпринимательскими решениями, то в данном случае с учетом характера вносимых изменений необходимо получение нового разрешения на строительство, а не внесение изменений в выданные разрешения.

### Обоснование

В соответствии со [статьей 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство является документом, дающим застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства и подтверждающим соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласно с [п. 7 ст. 52 ГрК](#) РФ отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

Из приведенных норм следует, что разрешение на строительство является одним из документов, на основании которого устанавливается соответствие содержание проектной документации установленным требованиям. Кроме этого, наличие разрешения на строительство является одним из признаков того, что объект не является самовольной постройкой и имеются основания для возникновения права на такой объект.

Однако вопрос, в каких случаях необходимо внесение изменений в разрешение на строительство, а в каких случаях требуется получение нового разрешения, по-прежнему остается дискуссионным. Проблема связана с тем, что предусмотренные в [ст. 51 ГрК](#) РФ основания для внесения изменений в разрешение на строительство

не являются исчерпывающими.

При этом необходимо учитывать практику Верховного Суда РФ о возможности внесения изменений в разрешение на строительство в случае изменений проектной документации. В частности, в [Постановлении Президиума Верховного Суда РФ от 11.11.2015 по делу N 301-ПЭК15, \(А65-4542/2014\)](#) суд указал, что перечень оснований для внесения изменений в разрешение на строительство не является исчерпывающим:

"Частями [21.5](#) - [21.7](#), [21.9](#) [ст. 51 ГрК](#) РФ предусмотрено внесение изменений в разрешение на строительство в определенных случаях (при переходе прав на земельный участок, разделе или объединении земельных участков) и в порядке, установленном ч. ч. [21.10](#), [21.14](#) названной статьи.

Между тем в силу [ч. 7 ст. 52 ГрК](#) РФ допускается отклонение параметров объекта капитального строительства (высоты, количества этажей, площади, объема) от проектной документации, если необходимость отклонения выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта.

С учетом приведенной нормы следует признать, что предусмотренные [ст. 51 ГрК](#) РФ основания внесения изменений в разрешение на строительство не являются исчерпывающими".

Высшей судебной инстанцией было разъяснено: из положений [ч. 7 ст. 52 ГрК](#) РФ следует, что причины, повлекшие изменение проектной документации, должны быть объективными, обусловлены необходимостью, выявленной в процессе строительства объекта. Если же изменения проектной документации влияют на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства и при этом не связаны с объективными обстоятельствами, а вызваны предпринимательскими решениями, по мнению суда, в данном случае с учетом характера вносимых изменений необходимо получение нового разрешения на строительство, а не внесение изменений в выданные разрешения. Так, в рассматриваемом деле суд посчитал правомерным отказ в переоформлении разрешений на строительство, поскольку изменения, которые заявитель просил внести в выданные ему разрешения на строительство, были вызваны намерением названного лица увеличить этажность и количество секций жилых домов.

Таким образом, в случае если в ходе строительства объекта капитального строительства застройщиком принято решение об изменении проектных решений такого объекта, которые вызваны объективными обстоятельствами, то требуется внесение соответствующих изменений в ранее полученное разрешение на строительство. Аналогичные разъяснения даны в [Письме Минэкономразвития России от 11.05.2017 N ОГ-Д23-5493](#).



На вопрос отвечала:

**С.А. Токмина,**

консультант ИПЦ "Консультант+Аскон"

