**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Семинар 25.06.2020 года**

**Вопросы изменения в градостроительном законодательстве Российской Федерации во II квартале 2020: приказ Ростехнадзора от 12.03.2020 № 107 «Об утверждении форм документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора».**

**Вопросы, возникающие при возведении пристройки или надстройки объектов капитального строительства.**

**Дернов Станислав Леонидович** (старший государственный инспектор инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области)

*Вопросы изменения в градостроительном законодательстве Российской Федерации во II квартале 2020: приказ Ростехнадзора от 12.03.2020 № 107 «Об утверждении форм документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора».*

Рекомендуемые формы документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора, приведенные в приказе Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1129, отменены.

Взамен с 24.04.2020 г. утвержден приказ Ростехнадзора от 12.03.2020 № 107 «Об утверждении форм документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора», в котором приведены формы для **обязательного применения**. В целом, формы документов не изменились, за исключением нескольких нововведений.

1. Необходимо указывать данные (ИНН, ОГРН) саморегулируемой организации, членом которой является застройщик или технический заказчик (*все извещения и программа проведения проверок*).
2. Изменения коснулись формы «*программа проведения проверок*», а именно подстрочный текст, наименование столбцов таблицы, категория риска объекта капитального строительства.
3. В формах извещений (*кроме извещения о начале строительства*), заключения о соответствии необходимо указывать помимо положительного заключения экспертизы проектной документации, заключения экспертиз, выданных в ходе экспертного сопровождения, в соответствии с частями 3.9, 3.10 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации или заключение главного инженера проекта, содержащего изменения, внесенные в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
4. В форме «*извещения о сроках завершения работ, подлежащих проверке, при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства*» дополнительно нужно указывать наименование и фактическую дату завершения работ.
5. В форме «*заключения о соответствии*» отдельно вынесены данные:

- класс энергетической эффективности (в примечании № 6 сказано, что указывается в отношении объектов капитального строительства, для которых присвоение класса энергетической эффективности, определяемого в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, является обязательным);

- нормативные и фактические значения показателей энергетической эффективности, иная информация, на основе которой устанавливается соответствие объекта требованиям энергетической эффективности (в примечании № 4 сказано, что фактические значения показателей энергетической эффективности указываются в случае проведения исследований, замеров, экспертиз, испытаний при внесении изменений в проектную документацию или отсутствии необходимой технической документации; в примечании № 5 сказано, что нормативные и фактические значения показателей ЭЭ не указываются для объектов капитального строительства, на которые требования энергетической эффективности не распространяются).

**Быстров Владислав Петрович** (главный эксперт нормативно-технического отдела инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области)

*Вопросы, возникающие при возведении пристройки или надстройки объектов капитального строительства.*

В правоприменительной практике в последнее время сложилась такая ситуация, при которой из-за разного толкования государственными и муниципальными органами власти терминов, связанных с пристройкой и надстройкой объектов капитального строительства.

Крайними в такой ситуации остаются застройщики, осуществляющие такую реконструкцию, что является абсолютно неприемлемым.

Должностные лица инспекции при осуществлении государственного строительного надзора должны руководствоваться действующими на территории Российской Федерации нормами законодательства.

**Предметом государственного строительного надзора** в отношении объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии с требованиями статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ **проектной документации.**

Как следует из положений статьи 3 ГрК РФ **законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса**, **других** федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также муниципальных правовых актов содержащих нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, **которые не могут противоречить настоящему Кодексу**.

Первый важный момент:

В соответствии с понятиями, принятыми в ГрК РФ (статья 1) реконструкция **объектов капитального строительства** это не только изменение параметров **объекта капитального строительства**, но и изменение параметров ***его******частей*** (высоты, количества этажей, площади, объема).

**Строительство это** (пункт 13) создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**Капитальный ремонт** (пункт 14.2) объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно пункту 4.1.5 ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины» **пристройка** это часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеет с ним одну (или более) общую капитальную стену.

Если нет общей стены, то это **отдельно стоящий объект капитального строительства**.

Второй важный момент:

Пункт 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ, где **не требуется получение разрешения** на строительство:

- изменения 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 (в редакции Федерального закона от 31.12.2005 № 210-ФЗ);

**Кто определяет**, что изменения 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 *–* ***проектировщик***:

Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства **и их частям**, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка,

4. Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования. Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на подготовку проектной документации. ***Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность* за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов**. Застройщик, вправе выполнить подготовку проектной документации самостоятельно при условии, что они являются членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, либо с привлечением иных лиц по договору подряда на подготовку проектной документации.

Проектная документация, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком. Выбор проектировщика, имеющего соответствующих специалистов, является ответственностью Застройщика, так как Застройщик переутверждает измененную проектную документацию и несет ответственность за причинение вреда вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения (либо его части), нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации (статья 60 ГрК РФ).

Третий важный момент:

**При реконструкции применяются** в соответствии с частью 5.2 статьи 49 ГрК РФ ***действующие нормы проектирования***:

- При проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, осуществляется оценка ее соответствия требованиям, указанным в части 5 статьи 49 ГрК РФ **и действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет**.

**В случае, если с даты выдачи градостроительного плана земельного участка прошло более полутора лет, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия требованиям, указанным в части 5 статьи 49 ГрК РФ и действовавшим на дату поступления проектной документации, на экспертизу.** В случае внесения изменений в проектную документацию, получившие положительное заключение экспертизы проектной документации, при проведении экспертизы в отношении проектной документации, в которые были внесены указанные изменения, или при подтверждении соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, требованиям, предусмотренным частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ, проводится оценка соответствия проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий или подтверждение соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, требованиям, указанным в части 5 статьи 49 ГрК РФ и примененным в соответствии с настоящей частью **при первоначальном проведении экспертизы проектной документации** по результатам которых было получено положительное заключение экспертизы проектной документации.

В части 5 статьи 49 ГрК РФ предметом экспертизы проектной документации являются:

1) оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, **за исключением случаев проведения государственной экспертизы проектной документации** объектов капитального строительства, **указанных в частях 2 и 3 статьи 49 ГрК РФ.**

3.3. **Проектная документация** объектов капитального строительства, указанных в частях 2 и 3 статьи 49 ГрК РФ, и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации:

1) подлежат **государственной экспертизе** в случаях, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с требованиями настоящего Кодекса подлежит проверке **на предмет достоверности ее определения**;

2) проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 ГрК РФ.

Статья 8.3.

2. Сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, подлежит проверке на предмет достоверности ее определения **в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации**, в том числе на предмет ее непревышения над укрупненным нормативом цены строительства в случаях, установленных Правительством Российской Федерации. При проведении капитального ремонта объектов капитального строительства указанная сметная стоимость подлежит такой проверке в случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

Четвертый важный момент:

Согласно части 13 статьи 48 ГрК РФ **состав и требования** к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации, устанавливаются Правительством Российской Федерации и дифференцируются применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также в зависимости от назначения объектов капитального строительства, видов работ (строительство, реконструкция, их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов строительства, реконструкции в соответствии с требованиями статьи 48 ГрК РФ. В случае проведения реконструкции объекта капитального строительства подготовка проектной документации осуществляется ***на основании задания******застройщика или технического заказчика*** *на проектирование в* ***зависимости от содержания работ, выполняемых при реконструкции*** объектов капитального строительства.

Согласно пункту 7 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Необходимость разработки требований к содержанию разделов проектной документации, наличие которых не является обязательным, определяется по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации.

Разделы 6, 11, 5 и 9 проектной документации, требования, к содержанию которых устанавливаются соответственно пунктами 23, 27(1) - 31, 38 и 42 настоящего Положения, разрабатываются в полном объеме для объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично за счет средств соответствующих бюджетов. Во всех остальных случаях необходимость и объем разработки указанных разделов определяются заказчиком и указываются в задании на проектирование.

Часть 11 статьи 55 ГрК РФ. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об **объекте капитального строительства** **в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета**. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для **внесения изменений в документы государственного учета** реконструированного объекта капитального строительства.

**Обязательным приложением к разрешению** на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем **технический план** объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Статья 8. Кадастр недвижимости

4. В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

9) площадь, если объектом недвижимости **является** земельный участок, **здание**, помещение или машино-место;

10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости **является сооружение**;

12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости **является объект незавершенного строительства;**

14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

В форме заключения о соответствии, изложенной в приложении № 10 к приказу Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 марта 2020 г. № 107 «Об утверждении форм документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора» указаны краткие **проектные характеристики** объекта капитального строительства.

Таким образом, застройщик согласно законодательству о градостроительной деятельности в задании на проектирование сам определяет состав работ при реконструкции объекта: весь объект реконструировать в соответствие с действующими нормами или только его часть. При этом необходимость разработки требований к содержанию разделов проектной документации, наличие которых не является обязательным, определяется по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации. Проектировщик решает, какие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.