

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

«О реализации главным инженером проекта положений части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части внесения изменений в проектную документацию».

В соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно:

1) не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;

2) не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;

3) не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;

4) соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;

5) соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Согласно части 15.2 статьи 48 Кодекса застройщик, технический заказчик вправе утвердить изменения, внесенные в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Кодекса, при наличии подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Кодекса (далее – Подтверждение), предоставленного лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, утвержденного привлеченным этим лицом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта (далее – ГИП).

Из изложенного следует, что ГИП вправе утвердить изменения, вносимые в проектную документацию, в том числе в случае, когда такие изменения затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального

строительства в части замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы.

Все иные изменения, в том числе не предусмотренные частью 3.8 статьи 49 Кодекса, могут по решению застройщика или технического заказчика оцениваться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, которые проверят соответствие внесенных в проектную документацию изменений установленным требованиям (часть 15.3 статьи 48, часть 3.9 статьи 49 Кодекса).

Таким образом, Кодексом в необходимом и достаточном объеме установлены пределы компетенции ГИПа по вопросу утверждения изменений, вносимых в проектную документацию.

При оценке изменений, внесенных в проектную документацию конкретного объекта капитального строительства, необходимо рассматривать изменения индивидуально с учетом выполнения всех положений (одновременно), установленных частью 3.8 статьи 49 Кодекса.

В качестве одного из вариантов примера внесения изменений в проектную документацию может являться смещение и/или замена материала перегородок, которые не являются несущими конструкциями и не оказывают влияние на несущую способность объекта. При замене материала перегородок необходимо учитывать соблюдение конечных свойств внутренних ограждающих конструкций (например, показатель изоляции от воздушного шума).

Например - внесением изменений в проектную документацию может являться смещение и/или замена материала перегородок, которые не являются несущими конструкциями и не оказывают влияние на несущую способность объекта. При замене материала перегородок необходимо учитывать соблюдение конечных свойств внутренних ограждающих конструкций (например, показатель изоляции от воздушного шума). Однако при рассмотрении переноса перегородки в помещении данное изменение требуется рассматривать комплексно с учетом всех возможных влияющих факторов и особенностей переноса.

При изменении расположения перегородки может измениться площадь помещения, что, в свою очередь, приведет к нарушению объемно-планировочных требований и, соответственно, может привести к несоблюдению условий подпункта 3 части 3.8 статьи 49 Кодекса.

Также если имеется несколько окон в помещении, надо учитывать, чтобы при переносе перегородки выполнялись санитарные требования по освещенности (сильное снижение степени освещенности влияет на возможность выполнения определённого вида работ), что приводит к невыполнению требований подпункта 3 пункта 3.8 статьи 49 Кодекса.

Частью 12.1 статьи 48 Кодекса установлено, что подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В целях Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской

Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства), а также комплекс работ по подготовке территории строительства, включающий в себя оформление прав владения и пользования земельными участками, необходимыми для размещения объекта капитального строительства (части объекта капитального строительства), снос зданий, строений и сооружений, переустройство (перенос) инженерных коммуникаций, строительство временных зданий и сооружений, вырубку леса и другие работы.

Аналогичное (более расширенное в отношении видов объектов капитального строительства) определение этапа строительства или реконструкции дано в пункте 2 Положения о порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 (далее – Положение № 145).

Согласно пункту 19 Положения № 145 в случае обоснованной возможности строительства, реконструкции объекта по этапам строительства проектная документация на объект капитального строительства представляется применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

При представлении проектной документации, предполагающей строительство, реконструкцию объекта капитального строительства по этапам строительства, в виде одного комплекта в отношении такой документации заключается один договор на проведение государственной экспертизы и подготавливается одно заключение государственной экспертизы, в котором отражается информация об этапах строительства.

В случае представления проектной документации, предполагающей строительство, реконструкцию объекта капитального строительства по этапам строительства, в виде отдельных комплектов на каждый из этапов строительства в отношении такой документации заключаются договоры на проведение государственной экспертизы и подготавливаются заключения государственной экспертизы на каждый из этапов строительства.

В случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Кодекса, одним из документов, прилагаемых застройщиком к заявлению о выдаче разрешения на строительство, является подтверждение

соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Кодекса, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с Кодексом специалистом по организации архитектурно - строительного проектирования в должности главного инженера проекта (пункт 4.2 части 7 статьи 51 Кодекса).

Застройщику или техническому заказчику необходимо принять решение о направлении проектной документации на экспертизу (в том числе повторную либо экспертное сопровождение) объекта капитального строительства (часть 15 статьи 48 Кодекса).

В соответствии с частью 7 статьи 51 Кодекса в числе документов, направляемых с заявлением о выдаче разрешения на строительство, застройщик прилагает, в том числе положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 настоящего Кодекса).

Согласно части 12 статьи 51 Кодекса уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 1.3. статьи 52 Кодекса в случае внесения в рабочую документацию изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 5 части 3.8 статьи 49 настоящего Кодекса, приведение проектной документации в соответствие с такими изменениями, внесенными в рабочую документацию, не требуется при условии, что такие изменения в рабочую документацию утверждены застройщиком, техническим заказчиком в порядке, предусмотренном частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса. В этом случае утвержденные застройщиком, техническим заказчиком изменения в рабочую документацию признаются частью проектной документации.

Отнесение работ в части выделения этапа строительства, при соблюдении норм, установленных пунктами 1 - 5 части 3.8 статьи 49 Кодекса, может быть также отнесено к прерогативе ГИПа.

В случаях, предусмотренных частью 12 статьи 51 и частью 3.3 статьи 52 Кодекса федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, выдают указанные разрешения в отношении этапов строительства, реконструкции объектов капитального строительства (часть 2.1 статьи 55 Кодекса).

В соответствии с частью 3.3 статьи 52 Кодекса по решению застройщика или технического заказчика этапы строительства, реконструкции линейного объекта, иных объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, могут быть выделены после получения разрешения на строительство объекта путем внесения изменений в проектную документацию соответствующего объекта в порядке, установленном Кодексом.

Таким образом, решение о внесении изменений без предоставления проектной документации на повторную экспертизу должно приниматься застройщиком (техническим заказчиком) по представлению ГИПа исключительно при оценке всего комплекса факторов, влияние которых может повлечь данное изменение, и должно рассматриваться в каждом отдельном случае индивидуально, включая выдачу на ввод в эксплуатацию разрешения на ввод отдельного этапа строительства объекта капитального строительства.