



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Положения об особенностях регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя

В соответствии с частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя» Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемое Положение об особенностях регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2021 г.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

02.09.2021
№ 413-ПП

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Правительства Севастополя
от 02.09.2021 № 413-ПП

ПОЛОЖЕНИЕ

об особенностях регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение в соответствии с частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ) устанавливает особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории; выдачи градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство объектов капитального строительства при отсутствии правил землепользования и застройки города Севастополя, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности; внесения изменений в разрешения на строительство объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г., осуществления государственного строительного надзора в отношении этих объектов капитального строительства, выдачи разрешений на их ввод в эксплуатацию.

1.2. Под документами, разрешающими строительство или реконструкцию объекта капитального строительства, в настоящем Положении понимаются документы, дающие право на выполнение строительных работ, выданные или зарегистрированные до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ государственными и иными официальными органами Украины, а также документы, на основании которых осуществляется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, полученные до 31 декабря 2020 г. в соответствии с нормативными правовыми актами города Севастополя, устанавливающими особенности регулирования градостроительных отношений. К таким документам относятся:

- 1) уведомление о начале выполнения строительных работ;
- 2) декларация о начале выполнения строительных работ;
- 3) разрешение на выполнение строительных работ;
- 4) разрешение на строительство.

1.3. Под документами, содержащими исходные данные для проектирования, в настоящем Положении понимаются документы,

явившиеся основанием для выдачи документов, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, зарегистрированные и выданные в установленном законодательством Украины порядке государственными и иными официальными органами Украины до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ:

1) градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка (кроме объектов капитального строительства, для проектирования которых градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка в соответствии с законодательством Украины не предоставлялись);

2) архитектурно-планировочное задание и заключение по рабочему проекту, разработанному на основании архитектурно-планировочного задания.

1.4. Под объектами капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г., в настоящем Положении понимаются объекты капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ на основании документов, выданных государственными и иными официальными органами Украины в установленном законодательством Украины порядке, действие которых не было прекращено в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1058-ПП «О прекращении действия на территории города Севастополя уведомительных, декларативных документов, разрешительных документов, выданных официальными органами Украины, в сфере градостроительной деятельности и признании утратившим силу постановления Правительства Севастополя от 12.07.2016 № 668-ПП «О прекращении действия на территории города Севастополя уведомительных, декларативных документов, разрешительных документов, выданных официальными органами Украины, в сфере строительства», а также объекты капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются на основании документов, полученных до 31 декабря 2020 г. в соответствии с нормативными правовыми актами города Севастополя, устанавливающими особенности в сфере градостроительной деятельности.

1.5. Документы, предусмотренные подпунктами 1–3 пункта 1.2 настоящего Положения, изменению и переоформлению не подлежат. Продление срока действия таких документов не допускается.

2. Особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории; выдачи градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство объектов капитального строительства при отсутствии правил землепользования и застройки города Севастополя, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности

2.1. До 1 января 2023 г. при осуществлении градостроительной

деятельности на территории города Севастополя допускаются:

1) принятие решений о подготовке документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории при отсутствии утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности Генерального плана города Севастополя, а также без учета нормативных правовых актов города Севастополя, регулирующих отношения в области градостроительной деятельности, принятых государственными органами города Севастополя до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ;

2) выдача градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство объектов капитального строительства при отсутствии утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности правил землепользования и застройки города Севастополя.

2.2. Принятые государственными органами города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ нормативные правовые акты города Севастополя действуют в части, не противоречащей утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности правилам землепользования и застройки города Севастополя, документации по планировке территории.

2.3. До утверждения в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности правил землепользования и застройки города Севастополя уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган (далее – уполномоченный орган) осуществляет выдачу разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, градостроительных планов земельных участков на основании сведений о разрешенном виде использования (целевом назначении) земельного участка, указанных в правоустанавливающих документах на земельный участок, с учетом:

1) Генерального плана города Севастополя, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114 (при отсутствии утвержденной документации по планировке территории);

2) детальных планов территорий, утвержденных уполномоченными государственными органами в установленном законодательством Украины порядке до 18.03.2014 (при отсутствии утвержденной документации по планировке территории), а именно:

- корректировки фрагмента плана детальной планировки Камышовой бухты (район парка Победы), утвержденной решением Севастопольского городского Совета от 23.01.2007 № 1272;

- фрагмента детального плана территории 7-го км Балаклавского шоссе, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 15.12.2009 № 8545;

- детального плана территории в районе горы Гасфорта, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 26.12.2012 № 5065;

3) документации по планировке территории.

3. Формирование реестра строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

3.1. В срок до 1 января 2022 г. в целях завершения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит экспертизе, застройщики таких объектов, имеющие действующие документы, предусмотренные пунктом 1.2 настоящего Положения, направляют в исполнительный орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора (далее – уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган), заявление о включении сведений об объекте капитального строительства в реестр строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, при строительстве которых осуществляется государственный строительный надзор (далее – Реестр поднадзорных объектов).

3.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

2) документ, дающий право осуществлять строительство, реконструкцию, из числа документов, предусмотренных пунктом 1.2 настоящего Положения;

3) документ, содержащий исходные данные на проектирование, из числа документов, предусмотренных пунктом 1.3 настоящего Положения;

4) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- архитектурно-строительные решения;

- решения по инженерному оборудованию;

- раздел проекта «Генеральный план» или «Схема планировочной организации земельного участка», выполненный в соответствии с документацией, указанной в пункте 1.3 настоящего Положения;

- перечень мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам здравоохранения, образования, культуры,

отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного значения, объектам жилищного фонда;

5) положительное заключение экспертизы проектной документации, выданное в соответствии с действующим на момент выдачи заключения законодательством;

6) положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных законодательством, действующим на момент получения документов, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию);

7) подтверждение факта завершения возведения на 21 ноября 2016 г. фундамента объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты на основании предусмотренных подпунктами 1–3 пункта 1.2 настоящего Положения документов, выданное уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора органом по результатам обследования конструкций такого объекта (в случае если объект капитального строительства не учтен в уполномоченном на осуществление государственного строительного надзора органе как объект, в отношении которого осуществляется государственный строительный надзор на основании извещений о начале строительства, реконструкции, представленных застройщиками (техническими заказчиками) до вступления в силу настоящего Положения в порядке, определенном частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

8) заключения (согласования) государственных органов, предусмотренные действующим на момент получения документа, дающего право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, законодательством (в случае если такие заключения не включены в состав проектной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства).

3.3. В случае если объект капитального строительства учтен в уполномоченном на осуществление государственного строительного надзора органе как объект, в отношении которого осуществляется государственный строительный надзор на основании извещений о начале строительства, реконструкции, представленных застройщиками (техническими заказчиками) до вступления в силу настоящего Положения в порядке, определенном частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документы, указанные в подпунктах 2–6 пункта 3.2 настоящего Положения, заявителем не направляются.

3.4. Уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в течение 20 рабочих дней проводит проверку представленных документов на комплектность и на соответствие документов, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, исходным данным на проектирование,

а также на соответствие виду разрешенного использования (целевому назначению) земельного участка.

3.5. В случае соответствия представленных документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения, условиям проверки, указанным в пункте 3.4 настоящего Положения, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления о включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов включает указанные сведения об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов и направляет лицу, направившему указанное заявление, уведомление о включении таких сведений в Реестр поднадзорных объектов не позднее чем в течение пяти дней со дня включения.

3.6. При выявлении несоответствия представленных документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения, условиям проверки, указанным в пункте 3.4 настоящего Положения, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления о включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов уведомляет лицо, направившее указанное заявление, об отказе во включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов, с указанием причин такого отказа.

3.7. Форма Реестра поднадзорных объектов утверждается приказом уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа. Реестр поднадзорных объектов подлежит опубликованию на официальном сайте уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.8. Объекты капитального строительства, сведения о которых включены в Реестр поднадзорных объектов, приравниваются к объектам, строительство, реконструкция которых осуществляются на основании разрешения на строительство, выданного в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство, сведения об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов не включаются.

3.9. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, по которым застройщик не направил заявление в порядке и в сроки, предусмотренные пунктами 3.1–3.3 настоящего Положения, либо получил отказ во включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Положения, осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.10. Отказ во включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр поднадзорных объектов может быть обжалован в судебном порядке.

4. Формирование реестра строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, проектная документация которых не подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

4.1. В срок до 1 января 2022 г. в целях завершения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщики таких объектов, имеющие действующие документы, предусмотренные пунктом 1.2 настоящего Положения, направляют в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган заявление о включении сведений об объекте капитального строительства в реестр строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, при строительстве которых государственный строительный надзор не осуществляется (далее – Реестр неподнадзорных объектов).

4.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

2) документ, дающий право осуществлять строительство, реконструкцию, из числа документов, предусмотренных пунктом 1.2 настоящего Положения;

3) документ, содержащий исходные данные на проектирование, из числа документов, предусмотренных пунктом 1.3 настоящего Положения;

4) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;
- архитектурно-строительные решения;
- решения по инженерному оборудованию;
- раздел проекта «Генеральный план» или «Схема планировочной организации земельного участка», выполненный в соответствии с документацией, указанной в пункте 1.3 настоящего Положения;
- перечень мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного значения, объектам жилищного фонда;

5) положительное заключение экспертизы проектной документации, выданное в соответствии с действующим на момент выдачи заключения законодательством;

6) положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных

законодательством, действующим на момент получения документов, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию);

7) подтверждение факта завершения возведения на 21 ноября 2016 г. фундамента объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты на основании предусмотренных подпунктами 1–3 пункта 1.2 настоящего Положения документов, выданное уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора органом по результатам обследования конструкций такого объекта;

8) заключения (согласования) государственных органов, предусмотренные действующим на момент получения документа, разрешающего строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, законодательством (в случае если такие заключения не включены в состав проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства).

4.3. Уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в течение 20 рабочих дней проводит проверку представленных документов на комплектность и на соответствие документов, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, исходным данным на проектирование, а также на соответствие виду разрешенного использования (целевому назначению) земельного участка.

4.4. В случае соответствия представленных документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Положения, условиям проверки, указанным в пункте 4.4 настоящего Положения, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления о включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов включает указанные сведения об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов и направляет лицу, направившему указанное заявление, уведомление о включении таких сведений в Реестр неподнадзорных объектов не позднее чем в течение пяти дней со дня их включения.

4.5. При выявлении несоответствия представленных документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Положения, условиям проверки, указанным в пункте 4.4 настоящего Положения, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления о включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов уведомляет лицо, направившее указанное заявление, об отказе во включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов с указанием причин такого отказа.

4.6. Форма Реестра неподнадзорных объектов утверждается приказом уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа. Реестр неподнадзорных объектов подлежит опубликованию на официальном сайте уполномоченного на осуществление государственного

строительного надзора органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.7. Объекты капитального строительства, сведения о которых включены в Реестр неподнадзорных объектов, приравниваются к объектам, строительство, реконструкция которых осуществляются на основании разрешения на строительство, выданного в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением объектов капитального строительства, для строительства, реконструкции которых не требуется разрешение на строительство и направление уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. В случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, соответствующих признакам объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, завершение строительства указанных объектов осуществляется с учетом положений, установленных статьей 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство, сведения об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов не включаются.

4.8. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, по которым застройщик не направил заявление в порядке и сроки, предусмотренные пунктами 4.1–4.3 настоящего Положения, либо получил отказ во включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов в соответствии с пунктом 4.6 настоящего Положения, осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.9. Отказ во включении сведений об объекте капитального строительства в Реестр неподнадзорных объектов может быть обжалован в судебном порядке.

5. Особенности осуществления государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г.

5.1. К отношениям, связанным с осуществлением на территории города Севастополя государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г., применяются положения Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим разделом.

5.2. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Реестр поднадзорных объектов в соответствии с разделом 3 настоящего Положения, государственный строительный надзор осуществляется с учетом особенностей состава проектной документации.

5.3. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Реестр поднадзорных объектов, является соблюдение:

1) соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям проектной документации, представленной в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Положения, а также требованиям проектной документации, измененной в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Положения;

2) требования о наличии документов, указанных в пункте 1.2 настоящего Положения, а также параметров строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства, указанных в этих документах;

3) требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) требований, установленных частью 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;

5) условия наличия заключения по обследованию технического состояния строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства, включая обследование грунтов основания, конструкций и их элементов, технических устройств, оборудования и сетей, выданного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее – заключение по обследованию технического состояния строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства) (в случае, если требуется такое заключение);

6) требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.4. В отношении объектов капитального строительства, сведения о которых включены в Реестр поднадзорных объектов, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган одновременно с подготовленной программой проверок направляет застройщику техническое задание на проведение обследования технического состояния строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства. Форма и порядок заполнения технического задания на проведение обследования технического состояния строящегося,

реконструируемого объекта капитального строительства устанавливаются уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора органом.

5.5. Заключение по обследованию технического состояния строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства включается в надзорное дело объекта капитального строительства и является дополнительным основанием для выдачи уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора органом заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. Отсутствие указанного заключения является основанием для отказа в выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

6. Особенности внесения изменений в документы, разрешающие строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г., прекращение действия таких документов

6.1. Внесение изменений в разрешение на строительство объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются на основании документов, полученных до 31 декабря 2020 г. в соответствии с нормативными правовыми актами города Севастополя, устанавливающими особенности регулирования градостроительных отношений, осуществляется в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 6.2–6.10 настоящего Положения.

6.2. Внесение изменений в проектную документацию применительно к объектам капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г., допускается исключительно в целях обеспечения соответствия таких объектов требованиям технических регламентов, в том числе требованиям механической, пожарной и иной безопасности, требованиям энергетической эффективности, требованиям оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов к зданиям, строениям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям и системам инженерно-технического обеспечения), требованиям к обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового

назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда), установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации. При проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства осуществляется оценка соответствия проектной документации указанным требованиям, действующим на дату поступления проектной документации на экспертизу. Проектная документация с внесенными в нее изменениями направляется застройщиком в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6.3. При внесении изменений в проектную документацию в случае, указанном в пункте 6.2 настоящего Положения, внесение изменений в предусмотренные подпунктами 1–4 пункта 1.2 настоящего Положения документы не требуется.

6.4. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок под объектом капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты до 31 декабря 2020 г., вправе осуществлять на таком земельном участке строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты до 31 декабря 2020 г., на условиях и с соблюдением требований, содержащихся в предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 настоящего Положения документах, выданных прежнему правообладателю земельного участка.

6.5. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых выданы предусмотренные пунктом 1.2 настоящего Положения документы, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять на таком земельном участке строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты до 31 декабря 2020 г., на условиях и с соблюдением требований, содержащихся в предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 настоящего Положения документах.

6.6. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых выданы предусмотренные пунктом 1.2 настоящего Положения документы, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять на таких земельных участках строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты до 31 декабря 2020 г., на условиях и с соблюдением требований, содержащихся в предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 настоящего Положения документах.

6.7. Лица, указанные в пунктах 6.4–6.6 настоящего Положения, обязаны направить уведомление о переходе к ним прав на земельные участки, об образовании земельного участка в уполномоченный орган с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки (в случае, указанном в пункте 6.4 настоящего Положения);

2) решения об образовании земельных участков (в случаях, предусмотренных пунктами 6.5 и 6.6 настоящего Положения).

6.8. Лица, указанные в пунктах 6.4–6.6 настоящего Положения, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, об образовании земельного участка представить в уполномоченный орган копии документов, предусмотренных пунктом 6.7 настоящего Положения.

6.9. В срок не более чем пять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в пункте 6.7 настоящего Положения, уполномоченный орган направляет заявителю уведомление о возможности или невозможности осуществлять на таком земельном участке строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты до 31 декабря 2020 г., на условиях и с соблюдением требований, содержащихся в предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 настоящего Положения документах.

6.10. Основанием для направления уведомления о невозможности осуществлять на земельном участке строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого начаты до 31 декабря 2020 г., является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных пунктом 6.7 настоящего Положения;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства условиям и требованиям, содержащимся в предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 настоящего Положения документах.

6.11. Прекращение действия предусмотренных подпунктами 1–3 пункта 1.2 настоящего Положения документов, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, сведения о которых включены в реестры поднадзорных и неподнадзорных объектов, осуществляется на основании решения суда. Действие предусмотренных подпунктом 4 пункта 1.2 настоящего Положения разрешений на строительство, дающих право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, сведения о которых включены в реестры поднадзорных и неподнадзорных объектов, прекращается на основании решения уполномоченного органа в случаях и в порядке, предусмотренных частями 21.1 и 21.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.12. Выполнение строительных работ на основании документов, указанных в пунктах 1.2 и 1.3 настоящего Положения, разрешающих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, сведения о которых не включены в реестры поднадзорных и неподнадзорных объектов либо сведения о которых не подавались для включения в реестры поднадзорных и неподнадзорных объектов, не допускается.

7. Особенности выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых начаты до 31 декабря 2020 г.

7.1. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, строительство, реконструкция которого начата до 31 декабря 2020 г., осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим разделом.

7.2. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик направляет в уполномоченный орган следующие документы:

1) документы, предусмотренные пунктами 1, 4, 6–12 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) документ, дающий право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, сведения о котором включены в Реестр поднадзорных объектов или Реестр неподнадзорных объектов;

3) заключение по обследованию технического состояния построенного объекта капитального строительства, включая обследование грунтов основания, конструкций и их элементов, технических устройств, оборудования и сетей, подтверждающее соответствие объекта капитального строительства общим требованиям безопасности зданий и сооружений, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (в случае если в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве объекта капитального строительства не предусмотрено осуществление государственного строительного надзора).

7.3. Ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, сведения о которых не включены в реестры поднадзорных и неподнадзорных объектов, осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации без учета особенностей, установленных настоящим разделом.

7.4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, запрашиваются уполномоченным органом в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

7.5. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с федеральным законодательством государственный строительный надзор не осуществляется, уполномоченный орган проводит осмотр объекта капитального строительства. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта капитального строительства требованиям, указанным в документах, предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 настоящего Положения.

7.6. Уполномоченный орган отказывает в выдаче разрешения на ввод построенного, реконструированного объекта капитального строительства в эксплуатацию при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) отсутствуют документы, указанные в пункте 7.2 настоящего Положения;

2) судом приняты обеспечительные меры, запрещающие какие-либо действия, связанные со строительством (реконструкцией) и вводом в эксплуатацию объекта капитального строительства;

3) в отношении земельного участка, на котором осуществлено строительство (реконструкция) объекта капитального строительства, не осуществлен государственный кадастровый учет, или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

4) сведения, указанные в представленных документах, являются недостоверными;

5) объект капитального строительства не соответствует требованиям, установленным документами, указанными в пунктах 1.2 и 1.3 настоящего Положения.

7.7. Отказ в выдаче разрешения на ввод построенного, реконструированного объекта капитального строительства в эксплуатацию по иным основаниям не допускается.

7.8. При выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию подпункт 5 пункта 7.6 настоящего Положения не применяется при условии соответствия вводимого в эксплуатацию объекта капитального строительства требованиям, установленным техническими регламентами.

7.9. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с пунктом 7.4 настоящего Положения, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
