



**ДЕПАРТАМЕНТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Красная ул., д. 35, г. Краснодар, 350014
Тел.: (861) 992-50-61, 992-50-62, факс: (861) 992-50-64
e-mail: depstroy@krasnodar.ru
ОГРН 1122308006590 ОКПО 09414559
ИНН 2308190196 КПП 230801001

22.11.2017 № *207-5884/17-01-10*

На № _____ от _____
О рассмотрении обращения

Директору
ООО «Ромекс-Кубань Юг»

А.Т. Рогожину

Уважаемый Алексей Тимофеевич!

Департамент строительства Краснодарского края, рассмотрев Ваше обращение от 22 ноября 2017 года №12 «О возможности деления на два пусковых комплекса объекта строительства «ТРК «Красная площадь» в г. Новороссийске. 2 очередь», сообщает следующее.

В соответствии с п.10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с требованиями ч. 15 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация утверждается застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации

Согласно п. 4.7.1 и 4.7.3 СП 48.13330.2011 «Организация строительства» Приказ заказчика «О выделении очередей на стадии завершения строительства объекта» является основанием для исполнителя работ разработки проекта производства работ, который относится к организационно-технологической документации, в которой содержатся решения по организации строительства и технологии производства работ, оформленные, согласованные, утвержденные и зарегистрированные в соответствии с правилами, действующими в организациях, разрабатывающих, утверждающих и согласующих эти документы.



При принятии заказчиком решения о завершении строительно-монтажных работ в две очереди необходимо внести соответствующие изменения в проектную документацию в порядке, установленном ч. 7 ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

Согласно п. 3.13 Постановления Госстроя России от 05 марта 2004 года №15/1 под очередью строительства рассматривается часть строительства, состоящая из группы зданий, сооружений и устройств, ввод которых в эксплуатацию обеспечивает выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом. Очередь строительства может состоять из одного или нескольких пусковых комплексов.

Так в первую очередь входят здания и сооружения, предназначенные для осуществления технологического процесса, обеспечивающего безопасное функционирование объекта капитального строительства.

Вторая очередь включает вспомогательное оборудование, не влияющее на функционирование объекта в целом, а именно запуск 3 пассажирских и 1 грузового лифтов, не являющихся противопожарными.

Согласно требованиям п. 2 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос», выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с требованиями п. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального

государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с действующим законодательством, в Градостроительном кодексе Российской Федерации, не предусмотрено понятие «очередь строительства», следовательно, требования п. 12 ст. 51 указанного Кодекса не попадает под данные требования, так как очередь строительства не является отдельным этапом строительства и не требует получения отдельного разрешения на строительство.

Из разъяснений Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02 февраля 2017 года №3015-20/03 (прилагается) следует, что в соответствии с ч. 7 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

При этом ч. 6 ст. 52 Кодекса установлена обязанность лица, осуществляющего строительство, осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией.

Внесение изменений в проектную документацию в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального

строительства может осуществляться физическими или юридическими лицами, ранее осуществлявшими подготовку проектной документации объекта капитального строительства. В исключительных случаях застройщиком или заказчиком могут быть привлечены иные физические или юридические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемыми к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

В соответствии с требованиями ч. 3.5 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подтверждением того, что изменения, внесенные в проектную документацию после получения положительного заключения экспертизы проектной документации, не затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства, является заключение органа исполнительной власти или организации, проводивших экспертизу проектной документации, в которую внесены изменения. При этом подготовка указанного заключения осуществляется в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Минстроем России подготовлен Приказ «О подготовке заключения о признании проектной документации модифицированной проектной документации» (далее – Приказ), который находится на государственной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации.

Таким образом, до вступления в законную силу Приказа Минстроя России, орган исполнительной власти или организации, проводившие экспертизу проектной документации, в которую внесены изменения, выдать заключение подтверждающее, что изменения, внесенные в проектную документацию после получения положительного заключения экспертизы проектной документации, не затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства, не имеет правовых оснований.

В соответствии с информацией Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, до вступления в силу Приказа Минстроя России решение о том, что внесенные в проектную документацию изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, принимает застройщик (заказчик) по согласованию с лицом, осуществляющим внесение изменений в проектную документацию, которые в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации несут ответственность по возмещению вреда, причиненного вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации.

Приложение: копия письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2 л. в 1 экз.

Руководитель департамента

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'В.И. Сергеев', written in a cursive style.

В.И. Сергеев

А.В. Артюхин
992-50-98



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

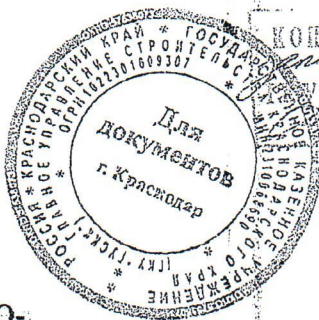
(МИНСТРОЙ РОССИИ)

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
МИНИСТРА**

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

02.02.2017 № 3015-ЛС/03

На № _____ от _____



Министерство спорта
Российской Федерации

В ответ на обращение Министерства спорта Российской Федерации от 01.02.2017 № ПН-07-09/735 с просьбой разъяснить вопрос внесения изменений в рабочую документацию Центрального стадиона в г. Сочи в части применения бетона повышенной морозостойкости и изменения метода стыков арматурных стержней при армировании колонн, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

В соответствии с частью 7 статьи 52 Гражданского кодекса Российской Федерации отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, если такая необходимость выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

При этом частью 6 статьи 52 Кодекса установлена обязанность лица, осуществляющего строительство, осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией.

Внесение изменений в проектную документацию в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства может осуществляться физическими или юридическими лицами, ранее осуществившими подготовку проектной документации объекта капитального строительства. В исключительных случаях застройщиком или заказчиком могут быть привлечены иные физические или юридические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с требованиями части 3.5 статьи 49 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, подтверждением того, что изменения, внесенные в проектную

