

**Методические рекомендации
по формированию комплекта документов для проведения государственной
экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий,
разработанные АУ Чувашской Республики «Центр экспертизы и ценообразования в
строительстве Чувашской Республики» Минстроя Чувашии**

1. Необходимость проведения экспертизы

В соответствии с градостроительным законодательством проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе (часть 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – Градостроительный кодекс).

Статьей 49 Градостроительного Кодекса определены случаи, при которых экспертиза проектной документации **не проводится**:

- 1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- 3) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 м² и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 м², которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;
- 5) в случае если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство;
- 6) в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

Но при наличии определенных условий экспертиза в отношении вышеперечисленных объектов является обязательной:

- 1) в случае, если строительство, реконструкцию указанных выше в пунктах 2 - 4 объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах охранных зон трубопроводов, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной;

2) в случае, если объекты капитального строительства, указанные выше в пунктах 3 и 4, относятся к объектам массового пребывания граждан, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной. Критерии отнесения объектов капитального строительства к объектам массового пребывания граждан утверждаются Минстроем России.

Застройщик или технический заказчик по своему выбору может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в отношении проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение только государственной экспертизы.

В соответствии с частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса **подлежит государственной экспертизе** проектная документация и результаты инженерных изысканий:

- объектов, сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта которых финансируется 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. В отношении капитального ремонта объектов капитального строительства обязательность экспертизы устанавливается с учетом подлежащего сметной стоимости проверке в случаях, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2009 № 427;

- объектов, строительство, реконструкция которых планируются в границах зон с особыми условиями использования территорий, режим которых предусматривает ограничение размещения объектов капитального строительства исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена зона с особыми условиями использования территории, или исходя из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена зона с особыми условиями использования территории, на размещаемый объект

- объектов культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта);

- объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий.

2. Полномочия заявителя при прохождении экспертизы

В соответствии с пунктом 2 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 (далее – Положение об организации и проведении государственной экспертизы) заявителями при направлении документов на экспертизу могут выступать:

- застройщик;
- технический заказчик;

– уполномоченное застройщиком или техническим заказчиком лицо.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (пункт 16 статьи 1 Градостроительного кодекса).

Технический заказчик – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также – функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного кодекса (пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса).

Уполномоченное застройщиком или техническим заказчиком лицо подтверждает свои полномочия документом (договор, доверенность), в котором полномочия на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы должны быть оговорены специально (подпункт «и» пункта 13 Положения об организации и проведении государственной экспертизы).

3. Исходно-разрешительные документы для проектирования

Подготовка проектной документации осуществляется на основании (статья 48 Градостроительного кодекса):

1. Задание на проектирование.

Подготовка и утверждение задания на проектирование осуществляется застройщиком (техническим заказчиком) (часть 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ). Задание на проектирование должно содержать:

– сведения об объекте капитального строительства в соответствии с классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям, утвержденным Минстроем России (часть 12.3 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ);

– идентификационные признаки объекта капитального строительства (статья 4 федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»);

– сведения о разработке проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным этапам строительства (постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»).

В соответствии с приказом Минстроя России от 05.07.2018 № 397/пр, вступающим в силу с 1 июля 2019 года, при составлении задания на проектирование необходимо руководствоваться положениями приказа Минстроя России от 01.03.2018 № 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке».

2. [Результаты инженерных изысканий](#).

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации установлены постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 № 20. Данным постановлением утверждены основные ([инженерно-геодезические](#), [инженерно-геологические](#), [инженерно-гидрометеорологические](#), [инженерно-экологические](#), [инженерно-геотехнические](#)) и специальные (в т.ч. обследование состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций) виды инженерных изысканий.

Отчет по комплексному обследованию технического состояния зданий или сооружений для проектирования их реконструкции или капитального ремонта должен быть выполнен согласно ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Объем выполнения работ по комплексному обследованию технического состояния зданий или сооружений для проектирования их реконструкции (при пристраивании, надстройке, консервации, дальнейшем использовании части существующей конструкции и т.д.) или капитального ремонта должны быть утверждены застройщиком или техническим заказчиком.

В СП 47.13330.2016 установлены [сроки давности использования результатов инженерных изысканий](#) (инженерно-геологические – 2 года (застроенные территории), 5 лет (незастроенные территории); инженерно-гидрометеорологические – 2 года (при изучении гидрологического режима водных объектов), 5 лет (при изучении метеорологического режима территории); инженерно-экологические изыскания – 1-5 лет (различные характеристики инженерно-экологических условий на застроенных территориях), 1-10 лет (различные характеристики инженерно-экологических условий на незастроенных территориях). Срок давности инженерно-топографических планов составляет, как правило, не более 2 лет при подтверждении актуальности отображенной на них информации.

Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими

лицами, которые являются [членами саморегулируемых организаций](#) соответственно в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47 и частью 4.1 статьи 48 Градостроительного кодекса.

Состав, объем и метод выполнения инженерных изысканий устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или технического заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

Приказом Минстроя России от 05.07.2018 № 397/пр, вступающим в силу с 1 июля 2019 года, установлена форма задания на выполнение инженерных изысканий в целях проектирования объекта капитального строительства.

Если при проведении инженерно-экологических изысканий органом охраны объектов культурного наследия представлены сведения о наличии оснований предполагать размещение объектов культурного наследия на исследуемом земельном участке, в таком случае в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требуется [проведение историко-культурной экспертизы](#).

Договором подряда на подготовку проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае проектная организация осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения проектной организацией технических условий.

3. [Градостроительный план земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта – проект планировки территории и проект межевания территории](#).

Градостроительный план земельного участка выдается органом местного самоуправления правообладателю земельного участка. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство [в течение 3 лет](#) со дня его выдачи (статья 57.3 Градостроительного кодекса).

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) утверждаются соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса. Если объект капитального строительства размещается на территории двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ (Минстроем Чувашии). Постановлением Правительства РФ от 07.03.2017 № 269 утвержден перечень случаев, при которых для

строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (часть 7 статьи 48 Градостроительного кодекса)

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Иные исходно-разрешительные документы, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе техническими и градостроительными регламентами:

– согласование сетевых организаций о размещении объектов капитального строительства в **охранных зонах** объектов электросетевого хозяйства (постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

– согласование Приволжского МТУ Росавиации в случае проектирования объекта в границах **приаэродромной территории** (статья 4 федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ);

– решения о согласовании проектных решений по сбросу сточных вод в водный объект, либо воздействию на водный объект, выданные **Средневолжским ТУ Росрыболовства** (статья 50 федерального закона от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов»);

– санитарно-эпидемиологическое **заключение Управления Роспотребнадзора** о соответствии санитарным правилам и условиям безопасного для здоровья населения при:

обосновании санитарно-защитных зон объектов (постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»);

обосновании зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения, зон санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения (постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»);

обосновании зон ограничения застройки передающих радиотехнических объектов (ПРТО) (СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов») и т.д.;

– заключение государственной экологической экспертизы - при строительстве объекта на территории особо охраняемых природных территорий регионального, местного значения, иных объектов государственной экологической экспертизы регионального значения (федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»);

– для соблюдения требований законодательства в области охраны объектов культурного наследия: при предоставлении сведений органов охраны культурного наследия об отсутствии сведений об отсутствии/наличии объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке – заключение (акт) историко-культурной экспертизы земельного участка, согласование проектной документации соответствующим уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия (федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

– разрешение на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия (научно-исследовательских, изыскательских и проектных работ), заключения (акта) историко-культурной экспертизы в отношении представленной проектной документации; согласование проектной документации соответствующим уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия (федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

4. Проектная документация

Состав разделов проектной организации установлен частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса. Требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

При этом, в случае выдачи и/или утверждения градостроительного плана земельного участка и документации по планировке территории после 29 декабря 2018 года, в состав проектной документации включается раздел «Проект организации дорожного движения» с учетом требований Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В случае если для разработки проектной документации на объект капитального строительства недостаточно требований по надежности и безопасности, установленных нормативными техническими документами, или такие требования не установлены, разработке документации должны предшествовать разработка и утверждение в установленном порядке специальных технических условий.

Порядок разработки и согласования специальных технических условий устанавливается приказом Минстроя России от 15.04.2016 № 248/пр.

5. Иные документы, необходимые при проведении экспертизы

Помимо перечня документов, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, вместе с заявлением о проведении экспертизы представляются:

– **документы, подтверждающие полномочия заявителя** действовать от имени застройщика, технического заказчика (в случае, если заявитель не является техническим заказчиком и (или) застройщиком), в которых полномочия на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы должны быть оговорены специально;

– **выписка из реестра членов саморегулируемой организации** в области архитектурно-строительного проектирования и (или) инженерных изысканий, членом которой является исполнитель работ по подготовке проектной документации и (или) выполнению инженерных изысканий, действительная на дату передачи проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику) (представляется в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется членство исполнителя работ по подготовке проектной документации и (или) выполнению инженерных изысканий в саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования и (или) в области инженерных изысканий);

– **документ, подтверждающий передачу** проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику);

– обоснование безопасности опасного производственного объекта с приложением заверенной в установленном порядке копии положительного заключения экспертизы промышленной безопасности такого обоснования, внесенного в реестр заключений экспертизы промышленной безопасности, в случае если подготовка обоснования безопасности опасного производственного объекта и проведение экспертизы промышленной безопасности такого обоснования предусмотрены Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

– копия положительного сводного заключения о проведении публичного технологического аудита крупного инвестиционного проекта с государственным участием (в случае если проведение публичного технологического и ценового аудита является обязательным в соответствии с Положением о проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 № 382 «О проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации») или обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, и копия заключения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, в случае если подготовка такого обоснования инвестиций и проведение его технологического и ценового аудита является обязательным в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

6. Рекомендации заказчиком

В силу требований Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом

проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий является обязательным, такая проектная документация и результаты инженерных изысканий должны признаваться результатом выполненных работ по договору только при наличии положительного заключения экспертизы.

Приказом Минстроя России от 05.07.2018 № 397/пр, вступающим в силу с 1 июля 2019 года, утвержден типовой государственный (муниципальный) контракт на выполнение проектных и изыскательских работ.

7. Порядок проведения государственной экспертизы

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий установлен [постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145](#).

Для прохождения государственной экспертизы подается заявление, результаты инженерных изысканий, проектная документация, а также документы, предусмотренные пунктами 13-16 Положения об организации и проведении государственной экспертизы. Представляемые документы подаются в электронном виде через личный кабинет заявителя, созданный на сайте <http://центрцен.рф>.

В течение 3 рабочих дней осуществляется проверка представленных документов, по итогам которой заявителю направляется проект договора о проведении государственной экспертизы или уведомление о выявленных недостатках и устанавливается срок для их устранения, который не должен превышать 30 дней.

Размер платы за проведение государственной экспертизы устанавливается в соответствии с пунктами 51-58 Положения об организации и проведении государственной экспертизы. Размер платы в отношении жилых объектов рассчитывается с учетом показателей площади застройки и общей площади здания, размер платы в отношении нежилых объектов – с учетом стоимости изготовления проектной документации и материалов инженерных изысканий, рассчитанной на основании документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендованных Минстроем России.

Срок проведения государственной экспертизы не должен превышать 42 рабочих дня. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на 20 рабочих дней. В отношении жилых объектов, а также в случае проведения экспертизы отдельно инженерных изысканий, срок экспертизы составляет не более 45 календарных дней.