

Каким требованиям должен соответствовать возводимый объект капитального строительства?

При вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства у застройщиков могут возникать проблемы, связанные с несоответствием возведенного по утвержденному проекту объекта новым требованиям законодательства. Поскольку процесс проектирования и строительства часто занимает продолжительное время, то обязательные требования к строительной продукции в этот период могут меняться. **Можно ли требовать приведения в соответствие с новыми требованиями объекта, строительство которого было начато до появления таких норм?** В последнее время указанный вопрос особенно актуален, поскольку изменение обязательных требований происходит достаточно часто. Очередные поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые были внесены летом этого года (см. Федеральные законы от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ и № 342-ФЗ), еще сильнее запутали этот вопрос.

В свое время СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» (п. 3.5) предусматривал достаточно простой поход:

строительство должно вестись по проектной документации, прошедшей экспертизу, согласованной и утвержденной в установленном порядке;

по истечении трех лет с момента выдачи разрешения на строительство при продлении срока его действия орган местного самоуправления может потребовать при необходимости **корректировку проектной документации** в соответствии с нормативными документами, изменившимися за это время **в части требований безопасности.**

С момента вступления в силу Градостроительный кодекс РФ (далее – Кодекс) в явном виде не регулировал указанный вопрос, но **прослеживалась следующая логика:**

государство в градостроительном плане устанавливает ограничения для строительства на конкретном земельном участке и выдает такой документ застройщику;

разрешение на строительство выдается государством при условии соответствия утвержденной застройщиком проектной документации требованиям ранее выданного градостроительного плана земельного участка;

разрешение на ввод в эксплуатацию выдается государством при условии соответствия возведенного застройщиком объекта требованиям утвержденной проектной документации, выданных разрешения на строительство и градостроительного плана земельного участка.

В 2017 году в Кодексе проявились нормы, которые установили, что информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство **в течение трех лет со дня его выдачи.** По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в таких целях не допускается. Значит, застройщику потребуется получить градостроительный план заново, и, возможно, требования к возводимому объекту поменяются, что будет отражено в новом градостроительном плане.

При этом установленные Кодексом с 1 января 2017 года основания для отказа в выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяли необходимость соответствия проектной документации (ч. 13 ст. 51) или

возведенного объекта (ч. 6 ст. 55) **установленным на дату выдачи градостроительного плана¹ земельного участка:**

требованиям градостроительного регламента, проекта планировки территории и проекта межевания территории (далее – **градостроительные ограничения**);

разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (далее – **требования земельного и иного законодательства**).

Таким образом, **до августа 2018 года** возведенный объект капитального строительства **должен был соответствовать** проекту, а также градостроительным ограничениям, требованиям земельного и иного законодательства, **которые служили исходными данным для проектирования** (действовали на момент выдачи градостроительного плана земельного участка). Кодекс не предусматривал возможности отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (построен по утвержденному проекту в соответствии с полученным разрешением на строительство) по причине его несоответствия каким-то новым требованиям, действующим на момент ввода такого объекта в эксплуатацию.

В августе 2018 года нормы Кодекса в этой части существенно изменились.

Согласно ч. 13 ст. 51 Кодекса при выдаче разрешения на строительство проект должен соответствовать:

установленным на дату выдачи градостроительного плана земельного участка градостроительным ограничениям;

установленным на дату выдачи разрешения на строительство требованиям земельного и иного законодательства.

В соответствии с ч. 6 ст. 55 Кодекса при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объект должен соответствовать:

установленным на дату выдачи градостроительного плана земельного участка градостроительным ограничениям;

установленным на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требованиям земельного и иного законодательства.

Можно сделать вывод, что в отличие от градостроительных ограничений, которые остаются неизменными для застройщика в процессе строительства, **изменения требований земельного и иного законодательства могут послужить причиной отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.**

Единственное и временное² исключение предусмотрено п. 5 ч. 6 ст. 55 Кодекса для случая, если новые требования к использованию земельных участков предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями

¹ В отношении линейных объектов градостроительные ограничения определяются положениями утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории без привязки к дате выдачи градостроительного плана земельного участка.

² Согласно п. 4 ст. 107 Земельного кодекса РФ приведение разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается, осуществляется в течение двух лет со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона.

использования территории, и строящийся (реконструируемый) объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Указанное исключение также подтверждает вывод, что перечень требований земельного и иного законодательства, которым должен соответствовать вводимый в эксплуатацию объект капитального строительства, может быть достаточно широким. Как минимум, к числу таких требований относятся ограничения, связанные с нахождением возводимых объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории (статья 105 Земельного кодекса РФ предусматривает 28 видов таких зон). В этой части **застройщик должен принимать на себя риск невозможности ввода в эксплуатацию объекта**, возведенного по утвержденному проекту в соответствии с полученным разрешением на строительство, из-за дополнительных **ограничений использования земельных участков, которые возникли за время строительства объекта**.

Следует также учитывать, что на практике соответствие проектных решений требованиям законодательства может обеспечиваться застройщиком не на дату выдачи разрешения на строительство, а на момент проведения обязательной экспертизы проекта (последующие корректировки проектной документации повлекут необходимость проведения дополнительной процедуры повторной экспертизы). При этом напомним, что предметом экспертизы проектной документации является не оценка соответствия проектной документации градостроительным ограничениям, требованиям земельного и иного законодательства, а оценка соответствия проекта требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

Согласно Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений, а также принятым на его основании подзаконным актам Правительства РФ проектная документация должна соответствовать обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил, действующим на момент подачи документации на экспертизу.

В августе 2018 года статья 49 Кодекса была дополнена частью 5.2, которая на уровне закона дополнительно урегулировала этот вопрос. Так, при проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, осуществляется оценка ее соответствия **требованиям технических регламентов, действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка**, на основании которого была подготовлена такая проектная документация, **при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет**.

При проведении экспертизы проектной документации линейного объекта осуществляется оценка ее соответствия требованиям технических регламентов, действовавшим на дату утверждения проекта планировки территории, на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет.

В случае, если с даты выдачи градостроительного плана земельного участка или даты утверждения проекта планировки территории **прошло более полутора лет**, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется **оценка ее соответствия требованиям технических регламентов, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу**.

При проведении экспертизы проектной документации линейного объекта, для строительства, реконструкции которого не требуется подготовка документации по планировке территории, осуществляется оценка соответствия данной проектной документации требованиям технических регламентов, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу.

Законодательством о градостроительной деятельности с момента принятия Кодекса и до настоящего времени **не устанавливается обязанность застройщика осуществлять корректировку проектной документации** (в том числе при продлении срока действия разрешения на строительство) в соответствии с нормативными требованиями, изменившимися за время строительства.

При этом только 27 июня 2019 года были внесены поправки в ч. 5.2 ст. 49 Кодекса, которые в явном виде установили, что **при повторной экспертизе проектной документации** (экспертом сопровождении) **проводится оценка соответствия измененных проектных решений обязательным требованиям, которые действовали** (были применены) **на момент проведения первоначальной экспертизы** проектной документации.

С этого момента фактически утратили свою силу спорные нормы, которые содержались в Положении об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (утв. постановлением Правительства РФ 5 марта 2007 года № 145) и косвенно допускали возможность предъявления в процессе строительства объекта (при внесении изменений в проект) новых (изменившихся) требований законодательства к проектным решениям при проведении повторной экспертизы проектной документации.

Следует также учитывать, что получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не всегда гарантирует дальнейшую беспроблемную эксплуатацию такого объекта. Из-за длительного периода строительства введенный в эксплуатацию объект может уже не соответствовать законодательным требованиям к безопасной эксплуатации, которые могут отличаться норм, учтенных на стадии проектирования. Вопрос особенно актуален, если в отношении отдельных видов объектов (например, опасные производственные объекты) или конкретных видов безопасности (например, требования пожарной безопасности) предусмотрен государственный надзор на стадии эксплуатации.

В этой связи принципиально важным является вопрос о соответствии норм градостроительного законодательства, устанавливающих требования к возводимым объектам, и положений отраслевого законодательства, которые определяют требования к безопасной эксплуатации таких объектов. Разумным представляется подход, заложенный в ч.1 ст. 42 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, который предусматривает приведение объекта в соответствии с новыми требованиями безопасности в плановом режиме в ходе его очередной реконструкции или капитального ремонта.

Н.С. Малышев