

Восстановление и строительство храма



Документом, регламентирующим строительство, является Градостроительный кодекс, глава 6 которого посвящена вопросам архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции.

Требования градостроительного законодательства обязательны для всех объектов, возводимых на территории РФ, поэтому настоятелям и работникам хозяйственных служб приходов необходимо иметь хотя бы общие сведения в этой области¹.

В данной публикации мы расскажем о порядке, необходимых документах и основных этапах архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, а также (в определенных случаях) при капитальном ремонте объектов храмового комплекса в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса.

Порядок архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов храмового комплекса

М.Ю. Кеслер,
архитектор

Инженерные изыскания

В соответствии со ст. 47 Градостроительного кодекса для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции объектов должны проводиться инженерные изыскания. Подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий не допускаются.

Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов, могут выполняться только теми организациями (юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями), которые имеют свидетельства о допуске к таким видам работ. Допуски выдаются саморегулируемой организацией в сфере строительства.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции объектов выполняются в целях получения:

¹ О документации, необходимой для ввода в эксплуатацию здания храма после его строительства, см. Приход. 2010. № 5.С.11-21

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов;

2) материалов, необходимых для обоснования принятия конструктивных решений в отношении строительства, реконструкции объектов, для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций объектов, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде чертежей и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий и др.

Архитектурно-строительное проектирование

В соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка. Кроме того, если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, также необходим этап архитектурно-строительного проектирования. Проектная документация содержит материалы в текстовой форме и в виде чертежей, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения.

Этот этап также может выполняться только при наличии допуска к таким видам работ. Для проведения архитектурно-строительного проектирования заказчик обязан иметь:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (в течение 14 дней по запросам правообладателей земельных участков, без взимания платы). Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение

устанавливаются эксплуатирующими сетями организациями не менее чем на 2 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта к сетям в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания заказчика, результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов.

В состав проектной документации включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения;

6) проект организации строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (для объектов храмового комплекса с постоянным пребыванием людей).

Подготовка проектной документации по инициативе заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов.

Проектная документация утверждается заказчиком. В случаях, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса, заказчик до утверждения про-

ектной документации направляет ее на государственную экспертизу (см. далее). При этом проектная документация утверждается заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом.

Государственная экспертиза

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса государственная экспертиза **не проводится** в отношении проектной документации:

отдельно стоящих храмов с количеством этажей не более чем два, общей площадью **не более 1500 квадратных метров**, за исключением объектов, которые являются уникальными;

проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности.

Государственная экспертиза проектной документации проводится органом исполнительной власти или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта. Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации.

Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта, но не должен превышать 3 месяца.

Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). Когда результаты инженерных изысканий направляются на государственную экспертизу до направления проектной документации, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное

заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Отрицательное заключение государственной экспертизы может быть оспорено заказчиком в судебном порядке. Заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

Размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Заказчик либо организация, осуществляющая на основании договора с заказчиком подготовку проектной документации, может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая проводится аккредитованными организациями на основании договора. Порядок проведения негосударственной экспертизы и порядок аккредитации организаций устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Разрешение на строительство

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса строительство, реконструкция объектов, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов, а также их капитальный ремонт.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схемы, отображающие архитектурные решения;

г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей

инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

д) проект организации строительства объекта;

е) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса);

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проверяет соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

По заявлению застройщика может быть выдано разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом местного самоуправления без взимания платы.

Уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Разрешение на строительство **не требуется** в следующих случаях:

строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

изменение объектов и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному за 6-10 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство может быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Строительство, реконструкция объектов

В соответствии со ст. 52 Градостроительного кодекса строительство, реконструкция объектов, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности, должны выполняться только организацией, имеющей допуск к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Заказчик должен подготовить земельный участок для строительства или объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать организации, осуществляющей строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на 6 месяцев заказчик должен обеспечить консервацию объекта.

В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта предусмотрен государственный строительный надзор (см. далее), заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта должен направить в орган государственного строительного надзора извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта должны проводиться в соответствии с заданием заказчика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечиваться безопасность

работ и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Организация, осуществляющая строительство, также обязана обеспечить доступ на территорию, где идет строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта, представителей заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации. Согласно Градостроительному кодексу строительная организация обязана извещать заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

Строительный контроль

В соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится заказчиком на основании договора. Заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

О каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте строительная организация обязана извещать органы государственного строительного надзора.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта строительная организация должна проводить контроль за выполнением тех работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и в соответствии с технологией строительства контроль которых не может быть проведен после выполнения других работ. Также обязателен контроль безопасности строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении недостатков заказчик может потребовать проведения контроля повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Замечания заказчика, привлекаемых заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Государственный строительный надзор

В соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации;

2) наличия разрешения на строительство.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи организации, осуществляющей строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которой нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом.