**Комментарий к Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" (пораздельный)**

Комментарий к Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" (пораздельный)

Комментарий к вводной части

Постановление Правительства РФ N 87 от 16.02.2008 разработано во исполнение ч.13 ст.48 ГрК РФ.

Минстрой России является уполномоченным органом власти по разъяснению положений данного постановления. Если затрагиваются интересы других органов власти, то позиция должна быть согласована с ними.

Минтранс, ФСБ и Минобороны РФ вправе установить дополнительные требования к своим объектам, помимо комментируемого постановления.

МЧС и Ростехнадзор России вправе установить дополнительные требования к объектам атомной энергетики и к мероприятиям в области ГО и ЧС соответственно.

В рамках "регуляторной гильотины" установлен срок действия постановления - до 01.09.2028.

Комментарий к разделу I

Комментарий к пункту 1

1. Комментируемое Положение устанавливает идентичные требования как к проектной документации в целом на объект, так и на этап строительства. Это немаловажно, поскольку бытует достаточно распространенное заблуждение о том, что достаточно выделить этапы в разделе проектной документации "Схема планировочной организации земельного участка", и этого будет достаточно для получения разрешения на строительство. Это не так. Требования единые. Особо часто распространенная ошибка - разработка данного раздела на часть земельного участка, а, значит, и расчет всех элементов планировочной структуры (парковки, озеленение, площадки) на часть участка. Такая ошибка повлечет за собой отказ в приеме документации на экспертизу (по причине ее некомплектности), а, если экспертиза и пропустит этот недочет, то в дальнейшем будет отказ в разрешении на строительство по причине несоответствия документации сведениям, содержащимся в градостроительном плане, или несоответствия градостроительным регламентам.

Обратите внимание, что область применения данного постановления ограничена проектной документацией, подлежащей экспертизе в соответствии со ст.49 ГрК РФ. Со временем должно появиться аналогичное постановление в отношении проектной документации вне данной категории, однако, пока этого не произошло, настоятельно рекомендую не пренебрегать данным постановлением для прочих объектов дабы избежать отказа в выдаче разрешения на строительство, т.к. ст.51 ГрК РФ какой-то специфики не устанавливает для  объектов,  ПД которых не подлежит экспертизе.

Комментарий к пункту 2

2. Вводится классификация объектов по видам: производственные, непроизводственные, линейные. В дальнейшем эта классификация позволит правильно определить состав проектной документации для каждого из видов объектов, поскольку при рассмотрении содержания разделов используется эта же классификация.

Комментарий к пункту 3

3. Пункт 3 комментируемого раздела указывает, что в состав разделов входит текстовая, графическая части и информационная модель. А также отсылает нас к законодательству о государственной тайне.

Следует отметить, что в настоящее время вся проектная документация, кроме проектной документации, содержащей сведения в области гостайны, подается на экспертизу в электронной форме.

Законодатель подчеркивает совместимость решений в различных разделах ПД. К сожалению, это необходимость, т.к. на практике достаточно распространена ошибка, когда решения а разных разделах не стыкуются между собой.

Отдельного внимания заслужила ПД на объекты ОПО (это связано с изменившейся структурой комментируемого постановления), подчеркивается обязательность требований промышленной безопасности.

Комментарий к пункту 3(1)

Комментируемый пункт указывает на минимальное количество разделов ПД для ОКСов - 12 разделов, перечисляя их. 13-й - иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Обратите внимание, что по сравнению с привычной ранее структурой исключен раздел "Энергоэффективность" (мероприятия содержатся в разных разделах), "Технологические решения" стал полноценным разделом и для объектов капитального строительства непроизводственного назначения разрабатывается в случае наличия требования о его разработке в задании на проектирование, ПОС включает в себя вопросы сноса. Появился раздел "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства".

Комментарий к пункту 3(2)

Комментируемый пункт указывает на минимальное количество разделов ПД  для линейных объектов - 9 разделов, перечисляя их. 10-й  - иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Изменения в структуре зеркальны изменениям для ОКСов.

Комментарий к пункту 3(3)

При реконструкции состав ПД определяется заданием, с учетом пунктов 3(1), 3(2)  и 3(4) соответственно.

Не рекомендую особенно увлекаться определением, не забываем про ч.7 ст.51 ГрК РФ, если необходимо получение разрешения на строительство. Федеральный закон, к коим относится ГрК РФ, по статусу выше. Т.е. в любом случае необходимы те разделы, которые указаны в ч.7 ст.51 ГрК РФ, чтобы не получить отказ в разрешении по причине некомплектности документов.

Комментарий к пункту 3(4)

Напоминание об обязательности смет при бюджетном финансировании.

Комментарий к пункту 4

4. Пункт 4 комментируемого Положения посвящен рабочей документации. Положение не содержит указаний на последовательность разработки рабочей документации, что определяет возможность ее выполнения как одновременно с подготовкой проектной документации, так и после ее подготовки.

Рабочая документация должна соответствовать проектной документации. Объем, состав и содержание рабочей документации должны определяться заказчиком (застройщиком) в зависимости от степени детализации решений, содержащихся в проектной документации, и указываются в задании на проектирование.

При разработке рабочей документации не должны нарушаться решения проектной документации, определяющей параметры объекта капитального строительства.

Комментарий к пункту 5

5. Пункт 5 комментируемого раздела указывает, что разделы проектной документации разрабатываются в объеме материалов, содержащих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, направленные на обеспечение соблюдения требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований к процессам всех стадий жизненного цикла объектов, требований ТУ, в соответствии с заданием.

Обратите внимание, из текста комментируемого постановления исключено упоминание СТУ.

Комментарий к пункту 6

6. Комментируемый пункт посвящен отсылочной норме к требованиям по оформлению текстовых и графических материалов. Речь идет о требованиях ГОСТ 21.101-2020.

В настоящее время данный документ включен в добровольный перечень - Приказ Росстандарта от 02.04.2020 N 687 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

В настоящее время данный документ включен в добровольный перечень - Приказ Росстандарта N 365 от 30.03.2015 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Комментарий к пункту 7

7. Пункт 7 комментируемого Положения устанавливает возможность разработки смет для небюджетных объектов. Необходимость разработки любых дополнительных разделов должна быть указана в задании. Обратите внимание, ПОС обязателен для всех объектов!

Комментарий к пункту 8

8. Пункт 8 комментируемого раздела Положения посвящен определению этап строительства.

По общему правилу характерным признаком этапа строительства является его автономность. При этом ее необходимо обосновать (по конструктиву, сетям, элементам планировочной структуры и т.д.).

Исключение сделано для линейных объектов транспортной инфраструктуры, включенных в перечень объектов инфраструктуры, в том числе объектов инфраструктуры, необходимых для увеличения пропускной способности Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей. Строительство данных объектов, помимо стандартных нормативных правовых актов, регламентируется в рамках Федерального закона от 31.07.2020 N 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также распоряжения Правительства РФ от 26.10.2020 N 2774-р "Об утверждении перечней объектов инфраструктуры, необходимых для увеличения пропускной способности Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей, в отношении которых применяются особенности, установленные Федеральным законом "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"" и распоряжения Правительства РФ от 07.09.2020 N 2278-р "Об утверждении Перечня объектов инфраструктуры, в отношении которых применяются особенности, установленные Федеральным законом "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"" (далее - БАМ-2, Транссиб-2).

Для объектов БАМ-2 и Транссиб-2 автономность - не является определяющим критерием выделения этапа.

Немаловажным фактором при решении вопроса об автономности эксплуатации является подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (раздел "ИОС").

Для разработки раздела "ИОС", в т.ч. обоснования возможной автономности эксплуатации следует обратить внимание на изменившийся с 01.09.2021 в рамках ст.52.1 ГрК РФ статус ТУ. Теперь ТУ - это основание не просто  для проектирования, но и для заключения договора технологического присоединения. Т.е. при получении ТУ необходимо помнить, что на стадии ввода объекта в эксплуатацию потребуется акт присоединения, а не справка о соответствии ТУ объекта. При выделении этапа обязательно нужно учитывать, что акт о присоединении потребуется на каждый этап, т.е. в договоре о технологическом присоединении должна быть учтена возможность поэтапного подключения объекта к сетям.

Требования к составу и содержанию разделов проектной документации на этап такие же как и на объект в целом.

Этапом также является комплекс работ по подготовке территории строительства, включающий в себя оформление прав владения и пользования земельными участками, необходимыми для размещения объекта капитального строительства (части объекта капитального строительства), снос зданий, строений и сооружений, переустройство (перенос) инженерных коммуникаций, строительство временных зданий и сооружений, вырубку леса и другие работы (т.е. подготовительные работы).

Т.е. по общему правилу подготовку можно выделить как этап строительства, что требует экспертизы и разрешения на строительство.

При этом Правительством РФ устанавливаются виды подготовительных работ, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения со дня направления проектной документации указанных объектов на экспертизу такой проектной документации. Эти работы определены постановлением Правительства РФ от 07.11.2020 N 1798. Оно не распространяется на случаи выполнения подготовительных работ в отношении объекта, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории или центральной экологической зоны Байкальской природной территории.

Выполнение таких подготовительных работ допускается в отношении земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при условии, что такие земли и (или) земельные участки не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута, публичного сервитута). Госстройнадзор не предусмотрен, а вот уведомление органов госэкологического надзора минимум за 5 рабочих дней до их начала обязательно.

Среди подготовительных работ привычные устройство бытового городка, ограждение площадки, снос зеленых насаждений. А вот снос объектов капстроительства возможен до получения разрешения на строительство только, если для их строительства не требуется разрешение на строительство. В число подготовительных работ также включены устройство рельсовых подкрановых путей, фундаментов (иных неподвижных оснований) стационарных кранов, необходимых для обеспечения строительства, реконструкции объекта и подлежащих демонтажу после окончания такого строительства, реконструкции и устройство дренажей и мелкозаглубленных водоотливов для осуществления водоотведения на земельном участке.

Обратите внимание, что некоторые подготовительные работы не могут выполняться без разрешения на строительство. Это работы, которые выделены в рамках постановления Правительства РФ N 87 как этап строительства: для метрополитена - например, устройство шахтных стволов, оснащение стартовых котлованов для щитовой проходки тоннелей, для объектов ж.д. транспорта - это переустройство (перенос) инженерных коммуникаций, проведение археологических раскопок в пределах территории строительства, разминирование территории строительства и другие работы. В отношении портов - это строительство портовых гидротехнических сооружений внутренних рейдов, якорных стоянок, железнодорожных и автомобильных подъездных путей, линий связи, устройства тепло-, газо-, водо- и электроснабжения, инженерных коммуникаций, искусственных земельных участков, строительство которых необходимо для функционирования морских терминалов, перегрузочных комплексов.

В отношении объектов использования атомной энергии под этапом строительства также понимается комплекс работ по организации строительства, включающий в себя строительство объектов инфраструктуры объектов использования атомной энергии, в том числе железнодорожных и автомобильных подъездных путей, линий связи, устройств тепло-, газо-, водо- и электроснабжения, инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования объектов использования атомной энергии.

В отношении объектов производственного назначения под этапом строительства также понимается комплекс работ по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории.

Такие работы могут быть выделены в отдельный этап, но при этом все равно требуют разрешения на строительство, в противном случае велик риск привлечение к административной ответственности по ч.1 ст.9.5 КоАП РФ.

Комментарий к разделу II

Комментарий к пункту 10

10. Комментируемый пункт посвящен составу раздела "Пояснительная записка".

Следует обратить внимание на следующие документы, на базе которых разрабатывается проектная документация, которые учитываются при разработке этого раздела.

Задание на проектирование.

Единой обязательной формы этого документа нет, но нужно помнить, что в силу п.1 ч.3 ст.55 ГрК РФ этот документ подписывается специалистом в должности Главный инженер проекта/главный архитектор проекта (ГИП/ГАП), состоящим в национальном реестре специалистов в области проектирования Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ).

Также необходимо учитывать технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правила выдачи ТУ определены в следующих постановлениях Правительства РФ:

Постановление Правительства РФ от 01.07.2022 N 1196 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи" (с 01.03.2023);

Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям";

Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 N 2130 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации";

Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 N 2115 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации";

Постановление Правительства РФ от 13.09.2021 N 1547 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации".

Также обратите внимание на необходимость внимательного заполнения "технико-экономических показателей". В нем должны быть указаны все технико-экономические показатели (ТЭПы), необходимые для заполнения форм разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, утвержденных Приказом Минстроя России от 03.06.2022 N 446/пр.

Для объектов ОПО нужно учитывать следующее.

В случае, если при проектировании, строительстве, эксплуатации, реконструкции, капитальном ремонте, консервации или ликвидации опасного производственного объекта требуется отступление от требований промышленной безопасности, установленных федеральными нормами и правилами в области промышленной безопасности, таких требований недостаточно и (или) они не установлены, лицом, осуществляющим подготовку проектной документации на строительство, реконструкцию опасного производственного объекта, могут быть установлены требования промышленной безопасности к его эксплуатации, капитальному ремонту, консервации и ликвидации в обосновании безопасности опасного производственного объекта (ч.4 ст.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов").

Такое обоснование подлежит экспертизе промышленной безопасности и направляется в Ростехнадзор при регистрации объекта ОПО в реестре ОПО.

Обязательно указываются идентификационные характеристики объекта капитального строительства в соответствии со ст.4 ТР "О безопасности зданий и сооружений":

1) назначение;

2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность;

3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения;

4) принадлежность к опасным производственным объектам;

5) пожарная и взрывопожарная опасность;

6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей;

7) уровень ответственности.

В части энергоэффективности указываются сведения о разделах и пунктах проектной документации, содержащих решения и мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов, сведения о классе энергетической эффективности (в случае, если присвоение класса энергетической эффективности объекту капитального строительства является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации об энергосбережении) и о повышении энергетической эффективности.

Также указываются сведения о наличии проекта рекультивации земель - в случаях, если такие строительство, реконструкция приведут к деградации земель и (или) снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения, или в виде отдельного документа в иных случаях.

Комментарий к пункту 11

11. Напоминаю, что все документы, на которые имеются ссылки в разделе "Пояснительная записка", подлежат приложению в указанный раздел. Отсутствие приложений трактуется как некомплектность документации, что, в свою очередь, повлечет отказ в приеме документации на экспертизу.

Комментарий к пункту 12

12. Комментируемый пункт посвящен разделу "Схема планировочной организации земельного участка".

Обратите внимание на то, что в указанном разделе указываются технико-экономические показатели земельного участка. Напоминаю, что площадь земельного участка, его кадастровый номер указываются в разрешении на строительство.

Классической ошибкой является попытка разработать проектную документацию (и, в первую очередь, данный раздел) на часть земельного участка. Особенно характера такая ошибка при поэтапном проектировании или на больших земельных участках, где строящийся (реконструируемый) объект занимает небольшую его часть.

Про этапность строительства говорилось ранее. В части больших участков следует обратить Ваше внимание, что в силу ч.1 ст.48 ГрК РФ проектирование ведется в границах участка.

В связи с этим, нет однозначной позиции о возможности размещения объектов на нескольких смежных земельных участках (кроме линейных). Формально, земельное законодательство запрета на размещение одного объекта на нескольких участках не содержит, но приведенная норма ГрК РФ делает это крайне проблематичным, а в ряде случаев и невозможным.

Обратите внимание, что участок должен быть "привязан" к местности, не забывайте про поворотные точки, которые необходимо указать на чертеже.

Среди распространенных ошибок следует отметить, что зачастую границы участков в ЕГРН отличаются от гпзу. Связано это и с переводом координат из одной системы в другую, и с уточнением границ. Все это сделает невозможным получение разрешения на строительство, а, если это же будет сделано на стадии строительства, то будет невозможен ввод объекта в эксплуатацию, т.к. будут противоречия между гпзу и правоустанавливающими документами на земельный участок, которые будут истолкованы уполномоченным органом как отсутствие одного или другого документа.

В этом же разделе должны быть указаны защитные мероприятия от неблагоприятных природных явлений, например, подсыпка грунтов в случае, если имеется опасность подтопления территорий.

При подготовке "сводного плана сетей инженерно-технического обеспечения" проверьте, чтобы точки подключения совпадали с требованиями ТУ, чтобы корректно были указаны диаметры труб, к которым должно производиться подключение по ТУ.

Также из распространенных ошибок следует отметить, что зачастую забывают отображать санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ).

Размеры санитарно-защитных зон (СЗЗ) устанавливаются в рамках СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и постановления Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон".

Также необходимо помнить про необходимость отображать и учитывать при разработке проектной документации иные зоны с особыми условиями использования земельных участков (например, охранные зоны объектов культурного наследия, сервитуты, зоны безопасности полетов, охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения, зоны санитарной охраны водоемов и т.д.).

Также в составе данного раздела необходимо в графической части обязательно указать демонтируемые объекты (или их части), в т.ч. демонтируемые и перекладываемые сети инженерно-технического обеспечения.

В этом же разделе в графической части необходимо отображать места выноса элементов планировочной структуры (в случае необходимости). Например, наиболее часто необходимо вынести машино-места, озеленение или площадки для отдыха (игровые площадки). При принятии решения о выносе указанных элементов необходимо помнить, что возможность (невозможность) подобных решений, а также % соотношение выносимых элементов от общего количества необходимых, оговаривается в правилах землепользования и застройки, в нормативах градостроительного проектирования, в проекте планировки и межевания территории (при наличии). При возможности выноса необходимо обращать внимание на назначение земельных участков, на которые предполагается вынести элементы планировочной структуры (например, нельзя вынести машино-места на з.у. с/х назначения), а также на права на использование соответствующего участка (или это правоустанавливающие документы на земельный участок, или решение об использовании в рамках постановления Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов").

При разработке данного раздела часто встает вопрос об организации въездов/выездов на земельный участок. В данном случае необходимо помнить про требования ч.1 ст.20 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации": "Строительство, реконструкция являющихся сооружениями пересечения автомобильной дороги с другими автомобильными дорогами и примыкания автомобильной дороги к другой автомобильной дороге допускаются при наличии разрешения на строительство и согласия в письменной форме владельцев автомобильных дорог".

Сейчас имеется противоречие между различными нормативными правовыми актами.

Так, Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 N 1816 "Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации" освобождает от необходимости разработки документации по планировке территории и получения разрешения на строительство автомобильных дорог IV, V категории, а также примыкания к любым автомобильным дорогам. Однако, норма из ФЗ N 257 пока не исключена.

Т.е., во-первых, нужно решить имущественно-правовой вопрос с собственником участка, по которому будет проходить соответствующее примыкание или пересечение (если участок застройщика не примыкает непосредственно к дороге, с которой предполагается заезд или на которую предполагается выезд), к сожалению в этой части Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" не освобождает от обязанности оформления правоустанавливающих документов на примыкания, хотя допускает размещение без правоустанавливающих документов проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. Во-вторых, согласовать как именно примыкание будет выглядеть, с собственником дороги. Единой формы этого согласования (часто называемого ТУ на примыкание) в законодательстве не установлено, но, как правило, речь идет о типе покрытия, радиусе поворота, угле уклона, необходимости установки знаков приоритета и т.д. При этом необходимо помнить о согласовании с ГИБДД в части схемы движения ТС.

Комментарий к пункту 13

13. Комментируемый пункт посвящен разделу "Объемно-планировочные и архитектурные решения".

При разработке данного раздела среди наиболее часто встречающихся ошибок следует отметить следующие:

- Некорректное определение высоты объекта;

- Некорректное определение количества этажей.

При подсчете количества этажей необходимо помнить, что термин "полуэтаж" используется с т.з. пожарной безопасности, а не с точки зрения архитектурных решений.

П.3.47 СП 4.13130.2013: этаж - часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха расположенного над ним перекрытия (покрытия), образующая планировочный уровень здания. Планировочный уровень здания не является этажом при наличии в его полу проемов занимающих более 60% площади этого пола...".

При подсчете количества этажей необходимо учитывать, что если в пространстве 1,8 м или менее (зависит от того, речь идет о жилых или общественно-деловых зданиях) находятся помещения (в значении п.14 ч.2 ст.2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" "помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями") или оборудование различного назначения (в значении "ТР ТС 004/2011. Технический регламент Таможенного Союза. О безопасности низковольтного оборудования", "ТР ТС 010/2011. Технический регламент Таможенного союза. О безопасности машин и оборудования", "СП 89.13330.2016. Свод правил. Котельные установки. Актуализированная редакция СНиП II-35-76" и т.д.), это уже технический этаж. Такой этаж учитывается при подсчете количества этажей.

Аналогичное правило установлено и для зданий иного назначения.

Также следует учитывать, что в составе данного раздела предоставляются поэтажные планы. Зачастую в процессе строительства в них вносятся изменения (например, меняется квартирография, переносятся окна, двери, перегородки и т.д.). На стадии изготовления технического плана особо обратите внимание на взаимодействие с кадастровым инженером, ему нужно представить последнюю (актуальную) редакцию соответствующего раздела (прошедшую экспертизу или оценку модификации). Расхождения между проектом и фактом в этой части являются наиболее частым основанием для приостановки и последующего отказа в постановке на кадастровый учет объекта недвижимости.

В этот же раздел входят описание и обоснование принятых архитектурных решений, направленных на повышение энергетической эффективности объекта капитального строительства, результаты расчетов продолжительности инсоляции и коэффициента естественной освещенности, сведения о номенклатуре, компоновке и площадях основных производственных, экспериментальных, сборочных, ремонтных и иных цехов, а также лабораторий, складских и административно-бытовых помещений, иных помещений вспомогательного и обслуживающего назначения - для объектов производственного назначения, обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения - для объектов непроизводственного назначения.

Комментарий к пункту 14

14. Комментируемый раздел касается "Конструктивных решений".

Из типовых ошибок при выполнении указанного раздела следует отметить разницу в отметках различных конструкций по сравнению с разделом "Архитектурные решения". Зачастую это связано с тем, что комментируемый раздел (в отличие от "АР") для получения разрешения на строительство не представляется. Т.е. с точки зрения градостроительных ограничений (высоты здания, в частности) на этот раздел особо внимания не обращают, а зря, поскольку в дальнейшем этот вопрос встает уже на стадии ввода, когда становится понятно, что построили, например, выше, чем можно было.

Кроме того, обратите внимание на требование о наличии разрезов здания. Количество этажей в них должно совпадать с разделом "АР". Из типовых ошибок следует отметить, что зачастую не указываются фундаменты.

В число необходимых сведений входят описание и обоснование принятых конструктивных, функционально-технологических и инженерно-технических решений, направленных на повышение энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе в отношении наружных и внутренних систем электроснабжения, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха помещений (включая обоснование оптимальности размещения отопительного оборудования, решений в отношении тепловой изоляции теплопроводов, характеристик материалов для изготовления воздуховодов), горячего водоснабжения, оборотного водоснабжения и повторного использования тепла подогретой воды.

Комментарий к пункту 15

15. Комментируемый раздел посвящен сетям инженерно-технического обеспечения и технологических решений.

Общее замечание следующее - не во всех субъектах РФ указанный раздел предоставляется для получения разрешения на строительство, хотя, если читать буквально пп."д" п.3 ч.7 ст.51 ГрК РФ, то указанный раздел необходим в полном объеме. Судебная практика тоже начинает склоняться к данной позиции (см. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 20.11.2015 по делу N А33-9540/2015).

Самое распространенное замечание - разработка указанного раздела не в соответствии с ТУ (некорректные точки подключения, другие диаметры труб). Иногда в проектной документации не предусмотрены мероприятия, указанные в ТУ, например, если необходимо переложить какие-то трубы, то это должно быть указано в проекте.

Комментарий к пункту 16

16. Особое внимание следует обратить на категорию надежности электроснабжения.

Есть три категории электроснабжения.

Электроприемники первой категории - электроприемники, перерыв электроснабжения которых может повлечь за собой опасность для жизни людей, угрозу для безопасности государства, значительный материальный ущерб, расстройство сложного технологического процесса, нарушение функционирования особо важных элементов коммунального хозяйства, объектов связи и телевидения. Из состава электроприемников первой категории выделяется особая группа электроприемников, бесперебойная работа которых необходима для безаварийного останова производства с целью предотвращения угрозы жизни людей, взрывов и пожаров (например, системы дымоудаления).

Электроприемники второй категории - электроприемники, перерыв электроснабжения которых приводит к массовому недоотпуску продукции, массовым простоям рабочих, механизмов и промышленного транспорта, нарушению нормальной деятельности значительного количества городских и сельских жителей.

Электроприемники третьей категории - все остальные электроприемники, не подпадающие под определения первой и второй категорий.

Если из ТУ следует, что 1 категорию не обеспечить, то в проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия по ее обеспечению для того оборудования, которое требует соответствующую категорию.

Так для электроснабжения особой группы электроприемников первой категории должно предусматриваться дополнительное питание от третьего независимого взаимно резервирующего источника питания.

В качестве третьего независимого источника питания для особой группы электроприемников и в качестве второго независимого источника питания для остальных электроприемников первой категории могут быть использованы местные электростанции, электростанции энергосистем (в частности, шины генераторного напряжения), предназначенные для этих целей агрегаты бесперебойного питания, аккумуляторные батареи и т.п.

Особое внимание законодатель уделил требованиям к приборам учета электрической энергии. Это не просто двухфазные/трехфазные счетчики. В проектной документации должны быть указаны требования к приборам учета электрической энергии, измерительным трансформаторам, иному оборудованию, которое указано в Основных положениях функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 г. N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии", используется для коммерческого учета электрической энергии (мощности) и обеспечивает возможность присоединения приборов учета электрической энергии к интеллектуальн,ой системе учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика, и к способу присоединения приборов учета электрической энергии к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности) гарантирующего поставщика для передачи данных от таких приборов, обеспечивающему возможность организации интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), в соответствии с законодательством об электроэнергетике.

Для квартир установка счетчиков не предусматривается внутри квартир. В проектной документации должны быть предусмотрены требования  об установке индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета электрической энергии в многоквартирных домах на границе раздела внутридомовых электрических сетей и внутриквартирных электрических сетей вне жилых помещений и обеспечении защитой от несанкционированного вмешательства в работу приборов учета (указанные требования применяются в случае строительства, реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома, в котором не исполнено указанное требование, но имеется соответствующая техническая возможность).

Кроме того, в этот раздел входит достаточно большое количество вопросов по энергоэффективности:

- сведения о показателях энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе о показателях, характеризующих годовую удельную величину расхода электроэнергии в объекте капитального строительства;

- сведения о нормируемых показателях удельных годовых расходов электроэнергии и максимально допустимых величинах отклонений от таких нормируемых показателей (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются);

- перечень мероприятий по учету и контролю расходования используемой электроэнергии;

- спецификация предполагаемого к применению оборудования, изделий, материалов, позволяющих исключить нерациональный расход электроэнергии, в том числе основные их характеристики.

Комментарий к пункту 17

17. Из типовых ошибок в части водоснабжения следует обратить внимание на зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Достаточно часто предусматривается автономное водоснабжение от скважины. В таком случае нужно иметь в виду следующее. Скважина имеет границы 3 пояса (п.2.2.1.1 и далее СанПиН 2.1.4.1110-02). Границы первого - 30 метров, 2 и 3 - определяются исходя из замеров. В каждом поясе действует свой режим, наиболее частыми являются размещение парковок и других объектов, размещение которых запрещено, в 1 поясе.

Аналогичные нарушения (в части размещения объектов, которые размещать нельзя) допускаются при разработке проектной документации и в отношении иных подразделов сетей, у которых установлены охранные зоны (газоснабжение, электроснабжение).

Большое внимание уделяется вопросам энергоэффективности, например, указывается  сведения о типе и количестве установок, потребляющих воду, горячую воду для нужд горячего водоснабжения, параметрах и режимах их работы, сведения о показателях энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе о показателях, характеризующих годовую удельную величину расхода воды в объекте капитального строительства.

Комментарий к пункту 18

18. В части канализации учитывайте обязательно расстояния от очистных сооружений различной производительности до зданий и сооружений.

Комментарий к пункту 19

19. В части подраздела "Отопление" обратите внимание, что необходимо указывать обоснование принятых систем и принципиальных решений по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха помещений с приложением расчета совокупного выделения в воздух внутренней среды помещений химических веществ с учетом совместного использования строительных материалов, применяемых в проектируемом объекте капитального строительства, в соответствии с методикой, утверждаемой Минстроем России.

Методика расчета совокупного выделения в воздух внутренней среды помещений химических веществ с учетом совместного использования строительных материалов, применяемых в проектируемом объекте капитального строительства, установлена Приказом Минстроя России от 26.10.2017 N 1484/пр.

Большое внимание уделяется вопросам энергоэффективности. В частности, указываются сведения о нормируемых показателях удельных годовых расходов теплоносителей и максимально допустимых величинах отклонений от таких нормируемых показателей (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются), перечень мероприятий по учету и контролю расходования используемых теплоносителей и т.д.

Комментарий к пункту 20

20. В подразделе "Сети связи" необходимо указывать все сети связи - это и различные виды сигнализации, и сети Расцо, и системы СМИС/СМИК (если на них выданы ТУ от МЧС), а не только стандартные телевидение и интернет.

Общее требование ко всем сетям - вопросы демонтажа (в т.ч. перекладки сетей инженерно-технического обеспечения) должны быть решены в соответствующих подразделах.

Кроме того, достаточно распространенная общая ошибка - классифицировать сети как самостоятельные линейные объекты или наоборот линейные объекты в качестве сетей инженерно-технического обеспечения.

Такая ситуация возникает из-за того, что п.10.1 ст.1 ГрК РФ, равно как п.20 ч.2 ст.2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", не проводит четко эту грань, что, в свою очередь, влечет излишнюю разработку проекта планировки и межевания территории или наоборот, некорректное получение градостроительного плана.

При решении указанного вопроса по-прежнему необходимо учитывать позицию Письма Минрегиона России от 20.05.2011 N 13137-ИП/08 "О государственной экспертизе проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт сетей инженерно-технического обеспечения" (с учетом современных правовых реалий).

Экспертиза проектной документации по сетям инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства проводится в составе проектной документации объекта капитального строительства. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 предусмотрены: раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка", раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений".

По мнению Минрегиона России, в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта сетей инженерно-технического обеспечения, являющихся функционально частью отдельного объекта капитального строительства, выходящих за пределы границ земельного участка, отведенного под указанные цели, и при этом не выходящих за пределы элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон), сведения о таких сетях также включаются в раздел 5 проектной документации. Инженерно-технические сети, обеспечивающие два и более объекта капитального строительства, рассматриваются как отдельный линейный объект, к которым можно отнести квартальный газопровод и другие линейные объекты (водопровод, канализация, линейно-кабельные сооружения связи и пр.).

С учетом изложенного, проектная документация сетей инженерно-технического обеспечения, функционально не относящихся к отдельным объектам капитального строительства, подлежит экспертизе как проектная документация линейных объектов. Проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт сетей инженерно-технического обеспечения, не являющихся линейными объектами и входящих в состав объекта капитального строительства (раздел 5 проектной документации), подлежит государственной экспертизе только в том случае, если проектная документация на сам объект подлежит государственной экспертизе.

Комментарий к пункту 21

21. Существует несколько видов газовых сетей. В первую очередь, это разделение на сети газораспределения (это самостоятельные линейные объекты) и сети газопотребления (это как раз и есть сеть в значении интересующего нас термина).

Кроме того, как правило, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся газопроводы-вводы: "газопровод-ввод" - газопровод от места присоединения к распределительному газопроводу до отключающего устройства или наружной конструкции здания либо сооружения потребителя газа..." (пп."в" п.3 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878).

Обратите внимание, что законодательство не ставит в прямую зависимость от давления газа отнесение данных сетей к линейному объекту или к сетям. Так, например, к ТЭЦ газопровод-ввод вполне может оказаться высокого давления, а по дачному поселку может пройти сеть газораспределения среднего давления.

Много внимания уделено вопросам энергоэффективности, так, в частности, указываются сведения о нормируемых показателях удельных годовых расходов топлива и максимально допустимых величинах отклонений от таких нормируемых показателей (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются); перечень мероприятий по учету и контролю расходования используемого топлива; спецификация предполагаемого к применению оборудования, изделий, материалов, позволяющих исключить нерациональный расход топлива, в том числе основные их характеристики и др.

Комментарий к пункту 22

22. Раздел "Технологические решения" в значительной части посвящен промышленным объектам, однако, это не значит, что данный раздел может не разрабатываться для объектов иного назначения. Просто состав и содержание этого раздела будет для них существенно меньше.

Обратите внимание, что из этого подраздела будет видна необходимость страхования некоторого оборудования в качестве объектов ОПО (например, подъемные механизмы) в рамках ст.9 Федерального закона от 21.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

Кроме того, этот же подраздел напрямую связан с разделом "Охрана окружающей среды", т.к. содержит результаты расчетов о количестве и составе вредных выбросов в атмосферу и сбросов в водные источники (по отдельным цехам, производственным сооружениям) и сведения о виде, составе и планируемом объеме отходов производства, подлежащих утилизации и захоронению, с указанием класса опасности отходов (для объектов производственного назначения).

В этом же подразделе освещаются вопросы транспортной безопасности в рамках Федерального закона от 09.02.2007 N 16-ФЗ "О транспортной безопасности" для различных объектов. Детализация этих требований содержится в следующих документах:

- постановление Правительства РФ от 08.10.2020 N 1633 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности, в том числе требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий), учитывающих уровни безопасности для различных категорий объектов транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта";

- постановление Правительства РФ от 10.10.2020 N 1653 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности, учитывающих уровни безопасности для транспортных средств железнодорожного транспорта";

- постановление Правительства РФ от 08.10.2020 N 1640 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности, учитывающих уровни безопасности для транспортных средств автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта";

- постановление Правительства РФ от 08.10.2020 N 1642 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности, в том числе требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий), учитывающих уровни безопасности для различных категорий объектов транспортной инфраструктуры автомобильного транспорта";

- постановление Правительства РФ от 08.10.2020 N 1637 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности, учитывающих уровни безопасности для транспортных средств морского и внутреннего водного транспорта";

- постановление Правительства РФ от 08.10.2020 N 1638 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности, в том числе требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий), учитывающих уровни безопасности для различных категорий объектов транспортной инфраструктуры морского и речного транспорта".

Комментарий к пункту 23

23. Комментируемый раздел посвящен разделу проектной документации "ПОС" (Проект организации строительства).

ПОС отвечает на следующие вопросы:

Во-первых, что должно входить в состав рабочей документации? Законодательство единого ответа на этот вопрос с некими требованиями к стадии рабочей документации не дает. Ответ на этот вопрос должен быть указан именно в ПОС. Это существенный момент и с т.з. авторских прав, чтобы автор не мог предъявить претензии по поводу слишком сильной переработки проектной документации. Во-вторых, подрядчики работают, как правило, по рабочей документации, в свою очередь, если ее круг не будет четко очерчен, то в спорной ситуации суд может признать договор незаключенным.

Кроме того, в рамках ПОС необходимо установить состав исполнительной документации. Это необходимо, т.к., во-первых, РД-11-02-2006 не содержит исчерпывающего перечня исполнительной документации, во-вторых, для проведения проверки законченного строительством, реконструкцией объекта капитального строительства застройщиком, техническим заказчиком или лицом, осуществляющим строительство, в орган государственного строительного надзора представляется перечень (реестр) всей исполнительной документации, составленной при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства. Органом государственного строительного надзора исполнительная документация запрашивается в объеме, необходимом для проведения оценки соответствия выполненных работ и примененных строительных материалов требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Обратите внимание, что в силу п.п.8 и 9 Требований по обеспечению транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры по видам транспорта на этапе их проектирования и строительства и требований по обеспечению транспортной безопасности объектов (зданий, строений, сооружений), не являющихся объектами транспортной инфраструктуры и расположенных на земельных участках, прилегающих к объектам транспортной инфраструктуры и отнесенных в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к охранным зонам земель транспорта, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.01.2016 N 29, на период строительства застройщик обязан организовать на строящемся объекте транспортной инфраструктуры досмотр в целях обеспечения транспортной безопасности, пропускной и внутриобъектовый режимы, обеспечивающие контроль за входом (выходом) физических лиц, въездом (выездом) транспортных средств, вносом (выносом), ввозом (вывозом) грузов и иных материальных объектов, в том числе в целях предотвращения возможности размещения или попытки размещения взрывных устройств (взрывчатых веществ), загрязнения опасными химическими, радиоактивными или биологическими агентами, угрожающими жизни или здоровью персонала и других лиц.

Застройщик объекта транспортной инфраструктуры в срок не позднее чем 30 суток со дня подписания договора на строительство объекта транспортной инфраструктуры обязан разработать, утвердить и направить в Федеральную службу по надзору в сфере транспорта или ее территориальные органы 2 экземпляра утвержденного плана обеспечения транспортной безопасности строящегося объекта транспортной инфраструктуры, отражающего сведения о реализуемых мерах, предусмотренных пунктом 8 настоящего документа.

Один экземпляр утвержденного плана с отметкой о приеме подлежит возврату застройщику объекта транспортной инфраструктуры.

В составе ПОСа отражаются мероприятия по сносу (если таковые необходимы), а также ряд мероприятий по энергоэффективности, например, обоснование и описание устройств и технологий, применяемых при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий, строений и сооружений, и материалов, позволяющих исключить нерациональный расход энергетических ресурсов в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, строений и сооружений.

Комментарий к пункту 25

25. Комментируемый раздел касается охраны окружающей среды.

Пункты 25 и 40 комментируемого положения содержат требования по включению в раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды" и в раздел 7 "Мероприятия по охране окружающей среды" мероприятий по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания, перечень и расчет затрат на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат в период строительства и эксплуатации объекта.

Указанный расчет включает комплекс эколого-экономических показателей, характеризующих в стоимостной форме уровень негативного воздействия проводимых строительных работ и последующей эксплуатации объекта, в том числе: плату за загрязнение окружающей среды выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух, в водные объекты, размещением отходов; затраты на компенсацию ущерба, который будет причинен растительности и животным, включая редкие и особо охраняемые виды; природоохранные затраты, в том числе затраты на переселение земноводных, затраты на обустройство среды обитания животного мира, и выполняется на основе действующих нормативно-методических документов Минприроды России.

Пунктом 1 статьи 34 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" определено, что размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

Согласно требованиям статьи 35 Закона об охране окружающей среды при размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов должно быть обеспечено выполнение требований в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, обеспечения экологической безопасности с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и иных последствий эксплуатации указанных объектов и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов (статья 36 Закона об охране окружающей среды).

В силу положений статьи 37 Закона об охране окружающей среды строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов должны осуществляться по утвержденным проектам с соблюдением требований технических регламентов в области охраны окружающей среды. Строительство и реконструкция соответствующих зданий и сооружений до утверждения необходимых проектов не допускается.

Комментарий к пункту 26

26. Комментируемый пункт посвящен вопросам пожарной безопасности.

Способов выполнения требований Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (далее - Федеральный закон N 123-ФЗ) несколько.

Пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении одного из следующих условий: в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом N 123-ФЗ (это СП, имеющие в своем номере цифры 13130), и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных Федеральным законом N 123-ФЗ; в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом N 123-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности (часть 1 статьи 6 Федерального закона N 123-ФЗ).

Статья 144 Федерального закона N 123-ФЗ предусматривает, что оценка соответствия объектов защиты (продукции) организаций, осуществляющих подтверждение соответствия процессов проектирования, производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, требованиям пожарной безопасности, установленным техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом N 123-ФЗ, нормативными документами по пожарной безопасности, и условиям договоров проводится в формах: аккредитации; независимой оценки пожарного риска (аудита пожарной безопасности); федерального государственного пожарного надзора; декларирования пожарной безопасности; исследований (испытаний); подтверждения соответствия объектов защиты (продукции); приемки и ввода в эксплуатацию объектов защиты (продукции), а также систем пожарной безопасности; производственного контроля; экспертизы.

Достаточно популярным решением становится расчет пожарного риска.

Нормативно-правовым основанием для проведения независимой оценки пожарных рисков и расчетов пожарного риска являются Федеральный закон N 123-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 22.07.2020 N 1084 "О порядке проведения расчетов по оценке пожарного риска", Постановление Правительства РФ от 31.08.2020 N 1325 "Об утверждении Правил оценки соответствия объектов защиты (продукции) установленным требованиям пожарной безопасности путем независимой оценки пожарного риска" (далее - Правила).

В силу пункта 4 Правил оценки независимая оценка пожарного риска включает: а) анализ документов, характеризующих пожарную опасность объекта защиты (продукции); б) обследование объекта защиты (продукции) для получения объективной информации о состоянии пожарной безопасности объекта защиты (продукции) и соблюдении противопожарного режима, выявления возможности возникновения и развития пожара и воздействия на людей и материальные ценности опасных факторов пожара, а также для определения наличия условий соответствия объекта защиты (продукции) требованиям пожарной безопасности, в том числе для проверки исправности и работоспособности имеющихся на объекте защиты (продукции) систем противопожарной защиты; в) информация о проведении необходимых исследований, испытаний, расчетов и экспертиз в случаях, установленных нормативными документами по пожарной безопасности, проведении расчетов по оценке пожарного риска в случаях, установленных Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"; г) подготовку вывода о выполнении требований пожарной безопасности и соблюдении противопожарного режима либо в случае их невыполнения и (или) несоблюдения разработку мер по обеспечению выполнения условий, при которых объект защиты (продукция) будет соответствовать требованиям пожарной безопасности, и (или) подготовку перечня требований пожарной безопасности, при выполнении которых обеспечивается соблюдение противопожарного режима на объекте защиты (продукции).

Для зданий, сооружений, для которых отсутствуют нормативные требования пожарной безопасности, на основе требований Федерального закона N 123-ФЗ должны быть разработаны специальные технические условия, отражающие специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащие комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Сами по себе СТУ не являются разделом проектной документации и не подлежат экспертизе, однако, безусловно они подлежат приложению в составе указанного раздела проектной документации.

СТУ являются техническими требованиями в области безопасности объекта капитального строительства, содержащими (применительно к конкретному объекту капитального строительства) дополнительные к установленным или отсутствующим техническим требованиям в области безопасности, отражающими особенности инженерных изысканий, проектирования, строительства, демонтажа (сноса) объекта капитального строительства, а также содержащими отступления от установленных требований.

При разработке СТУ необходимо руководствоваться Приказом Минстроя России от 30.11.2020 N 734/пр "Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства".

Комментарий к пункту 26(1)

Комментируемый пункт содержит "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства".

Требования касаются механической безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности, контртеррористической защищенности объекта, мер безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий, строений и сооружений, требований энергетической эффективности в процессе эксплуатации объекта.

Комментарий к пункту 27

27. Комментируемый пункт посвящен разделу "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов".

Указанный раздел необходимо представлять для получения разрешения на строительство в случае, если проектная документация не подлежит экспертизе.

Следует отметить ряд объектов, в отношении которых указанный раздел обязателен к разработке.

Указанный раздел обязателен к разработке в отношении следующих объектов: 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.

Детализация права на беспрепятственный доступ МГН к указанным объектам содержится в ст.15 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 181-ФЗ).

Федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в сфере установленных полномочий), организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников):

1) условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), к местам отдыха и к предоставляемым в них услугам;

2) условия для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным транспортом, автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом в городском, пригородном, междугородном сообщении, средствами связи и информации (включая средства, обеспечивающие дублирование звуковыми сигналами световых сигналов светофоров и устройств, регулирующих движение пешеходов через транспортные коммуникации);

3) возможность самостоятельного передвижения по территории, на которой расположены объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, входа в такие объекты и выхода из них, посадки в транспортное средство и высадки из него, в том числе с использованием кресла-коляски;

4) сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения, и оказание им помощи на объектах социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;

5) надлежащее размещение оборудования и носителей информации, необходимых для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и к услугам с учетом ограничений их жизнедеятельности;

6) дублирование необходимой для инвалидов звуковой и зрительной информации, а также надписей, знаков и иной текстовой и графической информации знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля, допуск сурдопереводчика и тифлосурдопереводчика;

7) допуск на объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего ее специальное обучение и выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения;

8) оказание работниками организаций, предоставляющих услуги населению, помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами.

В случаях, если существующие объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур невозможно полностью приспособить с учетом потребностей инвалидов, собственники этих объектов до их реконструкции или капитального ремонта должны принимать согласованные с одним из общественных объединений инвалидов, осуществляющих свою деятельность на территории поселения, муниципального района, городского округа, меры для обеспечения доступа инвалидов к месту предоставления услуги либо, когда это возможно, обеспечить предоставление необходимых услуг по месту жительства инвалида или в дистанционном режиме.

Что касается документа, устанавливающего основные мероприятия по обеспечению доступности для МГН, - на данный момент это СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" в части, включенной в постановление Правительства РФ от 28.05.2021 N 815.

Комментарий к пункту 28

28. Комментируемые пункты 28-31 посвящены разделу "Смета на строительство объектов капитального строительства".

Указанный раздел обязателен к разработке для объектов, финансируемых за счет бюджетных средств (полностью или частично).

Порядок разработки сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением федерального бюджета, утвержден Приказом Минстроя России от 13.01.2020 N 2/пр "Об утверждении Порядка утверждения сметных нормативов и о признании утратившим силу приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13 апреля 2017 г. N 710/пр "Об утверждении Порядка утверждения сметных нормативов".

Порядок формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, и предоставления сведений, включенных в указанный реестр, установлен Приказом Минстроя России от 24.10.2017 N 1470/пр "Об утверждении Порядка формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов".

Актуальны по данным Минстроя России на 13.09.2022 281 государственных сметных норматива, 85 отраслевых сметных нормативов, 846 территориальных сметных нормативов.

Также необходимо учитывать Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН).

В рамках Приказа Минстроя России от 2 марта 2017 г. N 597/пр "О формировании классификатора строительных ресурсов" сформирован указанный классификатор, которым также необходимо руководствоваться при разработке указанного раздела.

Комментарий к пункту 29

29. Комментируемый пункт посвящен требованиям к пояснительной записке к сметной документации.

Ключевым элементом является перечень примененных сметных нормативов, а также перечень примененных укрупненных нормативов цены строительства или сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, указанной в проектной документации на такой объект, получившей положительное заключение государственной экспертизы в части проверки сметной стоимости, с указанием наименования, сметной стоимости, назначения, мощности, площади и (или) протяженности (для линейных объектов) и природных условий территории (климатический район и подрайон, ветровой район, снеговой район, интенсивность сейсмических воздействий, инженерно-геологические условия), на которой расположен такой объект (в случаях, когда укрупненные нормативы цены строительства отсутствуют).

Комментарий к пункту 30

30. Сметная документация, предусмотренная пунктом 28 комментируемого Положения, содержит сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат.

Указанная сметная документация составляется с применением базисного уровня цен и цен, сложившихся ко времени ее составления (с указанием месяца и года ее составления), или с применением ресурсного метода определения стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта. Под базисным уровнем цен понимаются стоимостные показатели сметных нормативов, действовавшие по состоянию на 1 января 2000 г.

Комментарий к пункту 31

31. Сводный сметный расчет стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, составляется с распределением средств по 12 главам.

Комментарий к пункту 32

32. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации", содержит документацию, необходимость разработки которой при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрена законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (ФЗ "О промышленной безопасности", ФЗ "О ГТС" и др.)

Комментарий к разделу III

Указанный раздел посвящен линейным объектам. Термин "линейный объект" содержится в п.10.1 ст.1 ГрК РФ. Данный раздел содержит много отсылок ко II разделу.

Комментарий к пункту 34

34. Комментируемый пункт посвящен разделу "Пояснительная записка".

Требования по исходным данным тождественны объектам капитального строительства. Исключение - представляется не ГПЗУ, а проект планировки и межевания территории, если таковой необходим.

Также у линейного объекта свои ТЭПы - (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения, сведения об основных технологических операциях линейного объекта в зависимости от его назначения, основные параметры продольного профиля и полосы отвода и др.). Указанные характеристики указываются в разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию.

Обязательно указывается перечень технических регламентов и документов по стандартизации, используемых полностью или частично на добровольной основе для соблюдения требований технических регламентов (из числа документов по стандартизации, включенных в перечни документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов).

Комментарий к пункту 35

35. Комментируемый пункт посвящен "Проекту полосы отвода".

Следует отметить две основные ошибки при разработке данного раздела.

Первая ошибка - некорректно сформированные земельные участки, в т.ч. участки, находящиеся за пределами красных линий.

Напоминаю, что проектирование и строительство линейных объектов в большинстве случаев ведется на основании проектов планировки и межевания территории, за исключением случаев, установленных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 N 1816 "Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации".

В силу п.11 ст.1 ГрК РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Т.е. при разработке указанного раздела проектной документации нужно четко следовать ранее определенной трассе. В противном случае при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительство будет выдан отказ в силу ч.13 ст.51 ГрК РФ с формулировкой "в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельные участки или проекта планировки и межевания территории, на которой предполагается строительство линейного объекта".

Не забываем про ЗОУИТы, их обозначить.

Кроме того, в случае, если Вы фактически разместите объект (или даже его охранные зоны) на "чужих" земельных участках, речь может идти о предъявлении иска о взыскании убытков, в т.ч. арендной платы за фактическое землепользование, или о демонтаже незаконно расположенного объекта.

Также не забывайте про административную ответственность, установленную ст.7.1 КоАП РФ за самовольное занятие земельного участка.

Кроме того, обратите внимание, что законодатель в комментируемом разделе требует указывать пересекаемые, демонтируемые объекты. При этом зачастую проектировщики забывают, что для демонтажа объектов необходимо заручиться согласием собственника демонтируемого объекта, а при пересечении согласовать с собственником условия пересечений, а также получить согласие правообладателя объектов, в границах охранных зон которых предполагается проведение работ при строительстве/реконструкции линейного объекта.

Комментарий к пункту 36

36. Следующий раздел посвящен "Технологическим и конструктивным решениям линейного объекта. Искусственным сооружениям".

Этот раздел содержит сравнительно немного общих требований для всех линейных объектов, в остальной части выбор тех или иных пунктов данного раздела очень сильно зависит от специфики конкретного объекта, который предполагается построить.

Указываются архитектурные и объемно-планировочные решения - в случае, если наличие этих решений предусмотрено заданием на проектирование.

Общие требования касаются энергоэффективности, охраны труда, особенностей конкретной местности (климат, геология и т.д.), выясненных в процессе проведения инженерных изысканий.

Комментарий к пункту 37

37. Следующий раздел посвящен "Зданиям, строениям и сооружениям, входящим в инфраструктуру линейного объекта".

По сути, это площадные сооружения в составе линейного объекта (например, ГРП, ТП, мосты и т.д.).

При классификации объектов нужно придерживаться терминологии п.п.6 и 23 ч.2 ст.2 ТР "О безопасности зданий и сооружений".

Данный пункт отсылает нас к значительной части положений раздела II комментируемого положения (как к объектам капитального строительства).

Важно не забыть перечислить сами эти площадные объекты и указать места их положения (обязательно в "привязке" к системе координат, т.к. на них будут изготавливаться отдельные технические планы, а также, при необходимости, устанавливаться охранная зона).

Комментарий к пункту 38

38. Следующий раздел посвящен "Проекту организации строительства".

Данный раздел во многом похож на аналогичный раздел в отношении объектов капитального строительства.

Специфика данного раздела выражена в том, что должны быть указаны "пикеты", на которые "разбиваются" производимые работы.

Также не забывайте, что зачастую линейные объекты требуют дополнительного землеотвода на период строительства. Это м.б. связано как с геологическими особенностями местности, так и с технологическими особенностями (например, место для хранения техники и материалов для ГНБ, места временного складирования грунта).

Сюда же включены вопросы сноса.

Комментарий к пункту 40

40. Комментируемый раздел содержит "Мероприятия по охране окружающей среды".

Он содержит перечень мероприятий по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания, перечень и расчет затрат на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат в период строительства и эксплуатации объекта.

Указанный расчет включает комплекс эколого-экономических показателей, характеризующих в стоимостной форме уровень негативного воздействия проводимых строительных работ и последующей эксплуатации объекта, в том числе: плату за загрязнение окружающей среды выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух, в водные объекты, размещением отходов; затраты на компенсацию ущерба, который будет причинен растительности и животным, включая редкие и особо охраняемые виды; природоохранные затраты, в том числе затраты на переселение земноводных, затраты на обустройство среды обитания животного мира, и выполняется на основе действующих нормативно-методических документов Минприроды России.

Комментарий к пункту 41

41. Комментируемый раздел посвящен вопросам "Мероприятий по обеспечению пожарной безопасности".

Обратите внимание, что противопожарные расстояния для линейных объектов в ряде случаев регламентируются ПУЭ, а не только привычным нам СП 42.13330, например, расстояние между прокладываемыми параллельно трассами ВЛ, от лесных массивов до ВЛ.

Разработка данного раздела обязательна для всех видов линейных объектов, даже сетей водоснабжения.

Комментарий к пункту 41(1)

Посвящен эксплуатации линейного объекта. Требования схожи с аналогичными для ОКСа.

Комментарий к пункту 42

42. Иные разделы разрабатываются в тех же случаях, как и в отношении объектов капитального строительства.

Комментарий к пункту 43

43. Сделаны ссылки на 10 приложений к постановлению, которые устанавливают особенности для разных объектов - автодороги, ж.д., линии связи, магистральные трубопроводы, инженерная защита, добыча твердых полезных ископаемых, ГТС, АЭС, сетей газораспределения и (или) газопотребления давлением до 1,2 МПа.

Комментарий к приложению N 1

Касается объектов метрополитена. Для метрополитена по умолчанию применяется 3 раздел комментируемого постановления (т.е. объект линейный). Расширен раздел "ТХ" в части электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и отопления. Предусмотрены мероприятия по автоматике и телемеханике движения поездов, сведения о путях и контактном рельсе. Расширены требования по СКУД и антитеррору.

Комментарий к приложению N 2

Касается автомобильных дорог. Для них по умолчанию применяется 3 раздел комментируемого постановления (т.е. объект линейный). Расширены разделы "ППО", "Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения".

Комментарий к приложению N 3

Касается ж.д. дорог. Для них по умолчанию применяется 3 раздел комментируемого постановления (т.е. объект линейный).Также как по автомобильным дорогам. расширены разделы "ППО", "Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения".

Комментарий к приложению N 4

Касается линий связи. Для них по умолчанию применяется 3 раздел комментируемого постановления (т.е. объект линейный). Расширен раздел "Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения".

Комментарий к приложению N 5

Касается магистральных трубопроводов. Для них по умолчанию применяется 3 раздел комментируемого постановления (т.е. объект линейный). Расширен раздел "Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения".

Комментарий к приложению N 6

Касается комплекса работ по инженерной защите и подготовке территории строительства при строительстве, реконструкции автомобильных дорог. Для них по умолчанию применяется 3 раздел комментируемого постановления (т.е. объект линейный). Расширены разделы "ПЗ", "Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения", "ООС".

Комментарий к приложению N 7

Касается предприятий по добыче твердых полезных ископаемых. Для них по умолчанию применяется раздел 2 комментируемого постановления (ОКС). Расширены разделы "ТХ" (есть своя специфика для предприятий, по добыче твердых полезных ископаемых подземным способом и открытым, для предприятий по первичной переработке твердых полезных ископаемых).

Комментарий к приложению N 8

Касается строительства гидротехнических сооружений, образующих водохранилища. Для них по умолчанию применяется раздел 2 комментируемого постановления (ОКС). Расширены содержание разделов "ПЗУ", "КР", "ООС".

Комментарий к приложению N 9

Касается атомных электростанций. Для них по умолчанию применяется раздел 2 комментируемого постановления (ОКС). Расширено содержание разделов "ПЗ", "ПЗУ", "АР", "КР", подразделы "Система электроснабжения", "Система водоснабжения", "Система водоотведения", "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети", "Сети связи" раздела 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения", раздел "ТХ", раздел "ПОС", раздел "ООС", раздел "МОПБ". Определен состав раздела "Иная документация". Он содержит подразделы "Обеспечение радиационной безопасности", "Обеспечение ядерной безопасности при использовании, переработке, хранении ядерных делящихся материалов", "Обеспечение ядерной безопасности реакторных установок атомных станций", "Обращение с радиоактивными отходами", "Вывод из эксплуатации", "Перечень мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера".

Комментарий к приложению N 10

Касается сетей газораспределения и (или) газопотребления давлением до 1,2 МПа включительно. Содержит сокращенный перечень разделов - всего 7: "ПЗ", "ППО", "Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения", "ПОС" (разрабатывается при наличии блочных газорегуляторных пунктов на фундаменте и (или) переходов через искусственные и естественные препятствия, осуществляемых бестраншейным способом протяженностью свыше 30 метров, и (или) при глубине рабочего и (или) приемного котлована свыше 3 метров), "ПОД линейных объектов" (при необходимости), "Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации" (перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера для опасных производственных объектов, определяемых таковыми в соответствии с законодательством Российской Федерации (не разрабатывается для сетей газораспределения и (или) газопотребления давлением до 0,3 МПа включительно); требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства (при необходимости).