

Проектная документация

До подачи в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на строительство застройщик обязан заранее обеспечить подготовку проектной документации на строительство (реконструкцию) планируемого объекта.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте **объектов индивидуального жилищного строительства** (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Подготовку проектной документации может осуществлять застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком **на основании договора** физическое или юридическое лицо.

Проектная документация, которая включает в себя виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, **должна подготавливаться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске** к таким видам работ.

Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден **приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624**.

Материалы, содержащиеся в проектной документации, должны быть выполнены в соответствии с **постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»**.

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов.

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, обязано выполнять виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, только при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, имеет право привлекать к разработке проектной документации других лиц, соответствующих указанным требованиям.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом **на основании договора** с застройщиком или техническим заказчиком, **застройщик или технический заказчик обязан предоставить** такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 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 капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, **может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий**. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных

инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено **обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.**

Согласно частям 7, 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

7. **Технические условия**, предусматривающие максимальную нагрузку, **сроки подключения** (технологического присоединения) **объектов** капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также **информация о плате за такое подключение** (технологическое присоединение) **предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней** по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или **правообладателей земельных участков**, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) **устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

8. **Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение** (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения **в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение** (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может **устанавливаться** Правительством Российской Федерации. **Правила** определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утверждены **постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83**

Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается Федеральным законом от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»

Подготовка проектной документации осуществляется на основании:

задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора);

результатов инженерных изысканий;

градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории,

в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

ПЕРЕЧЕНЬ ОРГАНИЗАЦИЙ НА ТЕРРИТОРИИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, МОЖНО УТОЧНИТЬ В АССОЦИАЦИИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «ОБЪЕДИНЕНИЕ СМОЛЕНСКИХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ».

Контактная информация:

Генеральный директор: Тихонов Александр Владимирович

Адрес: 214013 г. Смоленск, ул. Матросова, д. 12А

Телефон/ факс: (4812) 70-71-71, 70-71-70, e-mail: info@osp-sro.ru, сайт: <http://osp-sro.ru/>.