Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

Подготовлен для системы КонсультантПлюс

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ, ПЕРЕУСТРОЙСТВО

И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

Материал подготовлен с использованием правовых актов

по состоянию на 1 мая 2014 года

Н.В. ЛАСКИНА

Автор:

Ласкина Н.В. - кандидат юридических наук, главный юрисконсульт, начальник юридического отдела Саратовского государственного социально-экономического университета, автор многочисленных научных статей, учебно-методических пособий, а также Комментариев к ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", "О лицензировании отдельных видов деятельности", "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Комментария к ГПК РФ.

В данном практическом пособии систематизированы основные законодательные требования к порядку осуществления реконструкции, капитального ремонта, переустройства и перепланировки объектов недвижимости, начиная с заключения договора на проведение данных видов строительно-ремонтных работ и заканчивая вводом объектов в эксплуатацию, составлением акта приемки выполненных работ.

Предметом рассмотрения в работе стали вопросы регулирования согласительно-разрешительных процедур на проведение данных видов работ, порядка их осуществления, строительного контроля и надзора в зависимости от объектов недвижимости, подлежащих капитальному ремонту, реконструкции, переустройству и перепланировке. Также в пособии исследуются проблемы самовольной реконструкции, перепланировки (переустройства).

Структура пособия включает четыре главы, три из которых посвящены вопросам капитального ремонта, реконструкции, перепланировки и переустройства применительно к конкретным видам объектов недвижимости: объектов капитального строительства, памятникам истории и культуры, жилых помещений.

Пособие может быть полезно как в практической сфере, так и использоваться для более углубленного изучения данных вопросов студентами и аспирантами, а также в преподавательской деятельности.

Данное пособие подготовлено на основе анализа нормативных правовых актов Российской Федерации, регионального и муниципального законодательства по состоянию на **1 мая 2014 года**.

Глава 1. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА

И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ,

СУЩНОСТНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ

§ 1.1. Правовая природа понятий "капитальный ремонт",

"реконструкция", "переустройство", "перепланировка"

В последнее время проблемы осуществления капитального ремонта, реконструкции, переустройства и перепланировки объектов недвижимости стали очень актуальными, что объясняется не только стремлением людей улучшить свои условия проживания, сделать их более комфортными, но и необходимостью обеспечения надежности и безопасности зданий, сооружений, сохранения культурного наследия. В любом здании, как бы хорошо оно ни было в свое время построено, несущие конструкции со временем утрачивают свои свойства частично или полностью. На смену старым приходят новые материалы и конструктивные решения.

Ввиду этого в последние годы Правительством Российской Федерации принят ряд федеральных целевых программ, направленных на улучшение жилищных условий, а также на сохранение архитектуры городов. Так, к примеру, основными задачами Федеральной целевой программы "Жилище" на 2011 - 2015 годы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050, являются создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса; повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья; обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями.

Однако, несмотря на несомненную значимость и распространенность названных видов деятельности, юридические лица и граждане зачастую недостаточно четко представляют себе, в чем заключается суть и особенности проведения капитального ремонта, реконструкции, переустройства и перепланировки, в связи с чем на практике нередко возникают конфликтные ситуации, в частности, и судебные споры. Ввиду этого необходимо четко представлять, в чем заключается сущность вышеназванных строительных работ и какова их правовая природа.

Исходя из положений п. 2 ст. 740 **Гражданского кодекса Российской Федерации** (далее - ГК РФ), реконструкция предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта осуществляется на основании договора строительного подряда. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений. Здесь же указано, что, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила § 2 главы 37 ГК РФ о договоре бытового подряда. Если строительные работы осуществляются для государственных и муниципальных нужд, то в данном случае применяются нормы § 5 главы 37 ГК РФ о подрядных работах для государственных нужд. Часто, прежде чем приступить к непосредственному осуществлению строительных работ, необходимо выполнить подготовительную работу: разработать проектно-техническую документацию и провести изыскательские работы, основания проведения которых урегулированы § 4 все той же главы 37 ГК РФ. Все вышеперечисленные договоры являются отдельными видами договора подряда, согласно которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Таким образом, **строительные работы по реконструкции, капитальному ремонту, переустройству и перепланировке объектов недвижимости выполняются на основании договора подряда** (на основании его отдельных видов). Тот факт, что договор является основанием для проведения реконструкции, капитального ремонта, переустройства и перепланировки объектов недвижимости, подтверждается и материалами судебной практики - Постановление ФАС Центрального округа от 03.04.2014 по делу N А14-8634/2013, Постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 N 5150/12 по делу N А10-4975/2010.

Непосредственный порядок осуществления реконструкции, капитального ремонта, перепланировки, переустройства объектов недвижимости урегулирован специальными нормативными актами, и в первую очередь **Градостроительным** **кодексом** **Российской Федерации** от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) и **Жилищным** **кодексом** **Российской Федерации** от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ).

Однако в п. 1 ст. 52 ГрК РФ указано, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируются ГрК РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Таким образом, отдельные аспекты осуществления вышеуказанных видов деятельности регулируются и иными федеральными законами (например, Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и др.), а также подзаконными нормативными актами, в частности различными СНиПами и техническими регламентами.

Важным моментом является то обстоятельство, что **реконструкция** объектов капитального строительства и **капитальный ремонт** таких объектов **регулируются на федеральном уровне**. До принятия ГрК РФ предусматривалась возможность принятия территориальных и региональных строительных нормативов <1>. Однако следует отметить, что в отношении **объектов недвижимости, являющихся объектами культурного наследия**, **федеральные органы власти устанавливают лишь общие принципы сохранения**, т.е. ремонтно-реставрационные работы, направленные на обеспечение физической сохранности указанных объектов (п. 8 ст. 9, п. 1 ст. 40 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ), а **конкретный порядок проведения таких работ может быть определен как региональными органами власти, так и органами местного самоуправления**, на территории которых находится тот или иной объект культурного наследия (ст. 9.2, 9.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ).

--------------------------------

<1> См.: Боголюбов С.А., Галиновская Е.А., Игнатюк Н.А. и др. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный).

Относительно порядка осуществления перепланировки и переустройства жилых помещений следует обратить внимание на положения п. 10 ст. 12 ЖК РФ, согласно которому **определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.**

Однако положения подп. 7, 9.1 п. 1 ст. 14 ЖК РФ уполномочивают органы местного самоуправления на согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, а также на определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений.

Из сказанного следует, что **порядок переустройства и перепланировки жилых помещений регулируется** как нормами **федерального законодательства**, так и **нормативными актами органов местного самоуправления** в пределах предоставленных им полномочий. В настоящее время зачастую возникают судебные споры, связанные с действием региональных, муниципальных нормативных актов, регулирующих вопросы переустройства и перепланировки.

Так, **например**, Постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 04.07.2013 по делу N А32-29632/2012 было отказано в удовлетворении требования о признании недействительным и отмене предписания жилищной инспекции. При рассмотрении дела судебными инстанциями установлено, что решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений выданы ненадлежащим органом - муниципальным учреждением "Управление архитектуры и градостроительства Ейского городского поселения Ейского района", а не органом местного самоуправления - администрацией.

Все изложенное имеет существенное значение в практической деятельности, поскольку знание того, какие органы власти уполномочены издавать нормативные акты, касающиеся порядка проведения капитального ремонта, реконструкции, перепланировки и переустройства объектов недвижимости, позволит избежать возможностей бюрократического произвола со стороны региональных органов власти и органов местного самоуправления.

Таким образом, правовым основанием для осуществления работ по капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке, переустройству объектов недвижимости выступают гражданско-правовые нормы о договоре подряда (§ 1 - 5 главы 37 ГК РФ) (за исключением, когда переустройство и перепланировка осуществляются гражданами самостоятельно), а содержание этих понятий имеет техническое наполнение, урегулированное специальными нормативными актами.

Ввиду того что договор строительного подряда занимает основное место в сфере регулирования работ по реконструкции, капитальному ремонту, переустройству и перепланировке, данному виду договора подряда посвящен § 1.2. Особенности других видов договора подряда будут изложены в последующих главах при рассмотрении особенностей тех или иных видов строительных работ.

§ 1.2. Договор строительного подряда как одно из оснований

возникновения отношений по капитальному ремонту,

реконструкции, переустройству и перепланировке

объектов недвижимости

Исходя из положений ст. 740 ГК РФ, **договор строительного подряда** представляет собой соглашение, согласно которому подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 ГК РФ). Договор является основным документом, регулирующим отношения его сторон в процессе выполнения предусмотренных в нем обязательств. Условия договора отражают частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями законодательных и нормативных актов. Наличие договора при выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ при строительстве объектов является основанием защиты прав хозяйствующих субъектов. Договорные отношения строятся на основе юридической и экономической самостоятельности сторон, равных прав и свободного волеизъявления при взаимном интересе в выполнении договора (п. 1.3 - 1.5 Методических рекомендаций по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации, утвержденных Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Госстрое РФ, Протокол от 05.10.1999 N 12).

**Договор строительного подряда обладает рядом особенностей, позволяющих выделить его из числа других договоров по выполнению работ:**

- предметное действие норм, регулирующих отношения строительного подряда, распространяется на отношения, так или иначе связанные с созданием либо изменением объектов;

- работы по данному договору ведутся непосредственно по месту нахождения объекта (предмета труда);

- специфичны предмет договора (предприятие, здание, сооружение либо иная недвижимость как конечная продукция строительного производства или законченный комплекс определенных работ по объекту строительства) и его субъектный состав (стороны договора - участники инвестиционной деятельности в области капитального строительства);

- длительность договорных связей между заказчиком и подрядчиком, их сотрудничество в надлежащем исполнении договорных обязательств;

- широкое применение системы генерального подряда;

- предусмотрены дополнительные обязанности заказчика по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работы. Это связано, прежде всего, с тем, что обычно собственником либо иным титульным владельцем земельного участка либо объекта, на котором предполагается производство строительных работ, является заказчик;

- наличие системы специальных нормативных актов, регулирующих отношения по капитальному строительству <2>.

--------------------------------

<2> См.: Гражданское право. Том II. Полутом 1 / Под ред. д.ю.н., проф. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2004 (автор главы - Н.И. Коваленко); Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова. Юрайт-Издат, 2005.

Данный договор является реальным, т.е. считается исполненным с момента приемки объекта заказчиком, ввиду этого в соответствии со ст. 741 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик. Если же объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден вследствие недоброкачественности предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ. Однако такое право у подрядчика возникает только в случае, если он предупреждал заказчика до получения от последнего указаний приостановить работу при обнаружении:

- непригодности или недоброкачественности предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

- возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

- иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок (ст. 716 ГК РФ).

Договор может быть двусторонним и многосторонним (более двух сторон). Многосторонний договор, как правило, заключается при необходимости увязки в одном документе деятельности нескольких участников инвестиционной деятельности и невозможности (или затруднительности) регулирования их отношений в двусторонних договорах.

Как правило, заключению договора строительного подряда предшествует **преддоговорная работа**, включая и размещение заказов при выполнении работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд. В настоящее время действует распоряжение Правительства РФ от 31.10.2013 N 2019-р "О перечне товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)", которое принято в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд". Указанным распоряжением утвержден перечень товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить **аукцион в электронной форме** (электронный аукцион). В данный перечень включены и **строительные работы за исключением работ** по строительству, реконструкции, капитальному ремонту особо опасных, технически сложных объектов капитального строительства, а также искусственных дорожных сооружений, включенных в состав автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, а также работ, включенных в эту группировку, в случае если начальная (максимальная) **цена контракта** при осуществлении закупок **для обеспечения государственных нужд превышает 150 млн. рублей, для обеспечения муниципальных нужд превышает 50 млн. рублей**.

В свою очередь, Постановлением Правительства РФ от 28.11.2013 N 1089 "Об условиях проведения процедуры конкурса с ограниченным участием при закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" предусмотрено **проведение конкурса с ограниченным участием** при заключении контракта на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту особо опасных, технически сложных объектов капитального строительства, а также искусственных дорожных сооружений, включенных в состав автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, а также работ, включенных в эту группировку, в случае если начальная (максимальная) цена контракта при осуществлении закупок **для обеспечения государственных нужд превышает 150 млн. рублей, для обеспечения муниципальных нужд превышает 50 млн. рублей.**

В случае, если договор строительного подряда заключается между частными организациями, то для того, чтобы строительные работы были своевременно начаты и успешно закончены, рекомендуется четко определить интересы всех субъектов и осуществить их последовательный учет как в процессе формирования договора, так и в процессе принятия решений по его реализации. При составлении текста договора каждая из сторон учитывает собственный опыт составления договоров, особенности нового предмета договора и старается максимально обеспечить защиту своих интересов при уважении интересов другой стороны и доброй воли сотрудничества. Формирование договора представляет собой процедуру согласования условий договора и совместной выработки решений по ним. Решения объективно зависят друг от друга, и эта зависимость требует определенной последовательности их принятия и исключает возможность рассматривать их изолированно от других условий (п. 1.6, 2.2.1, 2.2.2 Методических рекомендаций по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации от 05.10.1999 N 12).

**Основными элементами договора** строительного подряда являются: предмет, субъекты, его содержание, представляющее собой взаимные права и обязанности субъектов, а также их ответственность.

**Предметом договора** могут являться, соответственно, реконструкция, капитальный ремонт, выполнение отдельного комплекса работ: переустройства, перепланировки <3>. Однако особенность договора подряда, в т.ч. и строительного подряда, заключается в том, что целью подрядной работы является достижение результата, отделимого от самой работы. Договор подряда заключается по поводу не собственно работ, а работ и их результата. Работа не является самостоятельным предметом договора подряда. Поэтому законодатель исходит из принципа **"Нет результата - нет и права на оплату"**. Договор подряда не может считаться исполненным, если работа выполнена, но результат (хотя бы частичный) не достигнут. Условие о предмете договора строительного подряда определяется в договоре его наименованием (договор подряда на строительство такого-то сооружения, договор подряда на реконструкцию такого-то предприятия и т.п.) <4>. Ввиду этого, говоря о предмете договора, необходимо вести речь и об объекте недвижимости, подлежащем тому или иному виду работ.

--------------------------------

<3> Раскрытию сущности данных понятий посвящены [§ 1.2](#P46) - [1.4 настоящей главы](#P201).

<4> См.: Гражданское право: Учебник. Том II / Под ред. д.ю.н., проф. О.Н. Садикова. Контракт; ИНФРА-М, 2007 (автор главы - Ю.В. Романец); Гражданское право. Том II. Полутом 1 / Под ред. д.ю.н., проф. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2004 (автор главы - Н.И. Коваленко).

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. В данной норме закона недвижимость рассматривается в широком смысле слова, т.е. как недвижимость вообще. Однако в ГрК РФ (специальном нормативном акте) речь идет о **капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства**, под которыми понимаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 ГрК РФ).

Еще более узко объект недвижимости трактуется в ЖК РФ, которым урегулирован порядок **переустройства и перепланировки жилых помещений**. Согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ, **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Типы и виды жилых помещений определяются в статье 16 ЖК РФ. К жилым помещениям относятся:

- **жилой дом, часть жилого дома** (индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании);

- **квартира, часть квартиры** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

- **комната**, т.е. часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК РФ).

Как уже отмечалось выше, в зависимости от **специфики объекта недвижимости**, порядок проведения ремонта и реконструкции может регулироваться не только кодексами, но и специальными законами. Так, согласно ст. 3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, разновидностью недвижимости являются **объекты культурного наследия народов Российской Федерации**, которые представляют собой недвижимое имущество со связанными с ним произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Конкретными видами объектов культурного наследия выступают памятники, ансамбли и достопримечательные места. Пункт 1 ст. 40 названного Закона предусматривает возможность **ремонта памятника**, т.е. отдельной постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятников религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений).

К **объектам культурного наследия также относятся**: мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия.

Законом также предусмотрена возможность **реставрации** памятника или **ансамбля**, представляющего собой четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи.

Таким образом, **объектами недвижимости при проведении капитального ремонта и реконструкции** являются здания, строения, сооружения, в частности, объекты незавершенного строительства, а также памятники и ансамбли, выступающие объектами культурного наследия, а при осуществлении переустройства и перепланировки - жилые помещения: жилые дома, квартиры, комнаты. На практике зачастую один и тот же объект недвижимости может рассматриваться в качестве объекта и для капитального ремонта, и для реконструкции, и для перепланировки (переустройства) (например, многоквартирный жилой дом, являющийся памятником архитектуры).

Так, например, при проведении капитального ремонта **здания может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта** (подробнее см. приложение N 9 к Ведомственным строительным нормам ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденным Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312).

Четкое представление того, какой именно объект подлежит ремонту, реконструкции или перепланировке (переустройству), позволит правильно применить соответствующие нормы и правила, регулирующие порядок их осуществления, и избежать негативных последствий, связанных с легитимацией результатов указанной деятельности. Так, например, в п. 8 ст. 52 ГрК РФ прямо указано, что в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

**Субъектами договора** строительного подряда выступают **заказчик и подрядчик**. Что касается **заказчика**, то, исходя из положений ст. 740 ГК РФ, им может быть любое физическое или юридическое лицо, выступающее стороной в договоре строительного подряда, которое:

- во-первых, дает задание на выполнение строительных работ;

- во-вторых, создает необходимые условия для выполнения работ;

- в-третьих, принимает результат этих работ;

- в-четвертых, уплачивает обусловленную цену.

В случае заключения договора на осуществление подрядных строительных работ для государственных или муниципальных нужд в качестве государственных заказчиков могут выступать государственные органы (в том числе органы государственной власти), органы управления государственными внебюджетными фондами, а также казенные учреждения, иные получатели средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации при размещении заказов на выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования. Муниципальными заказчиками могут выступать органы местного самоуправления, а также иные получатели средств местных бюджетов при размещении заказов на выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования (п. 2, 3 ст. 764 ГК РФ).

Однако, ввиду того что финансирование строительства за счет государственных капиталовложений резко сократилось, основными заказчиками все же в настоящее время являются частные организации.

**Конкретный круг субъектов** договора строительного подряда, а также требования, предъявляемые к ним, **предопределяются конкретным видом объекта недвижимости**, подлежащего капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке (переустройству). Итак, если объектом недвижимости, подлежащим капитальному ремонту или реставрации, выступает **объект капитального строительства**, то, исходя из смысла ст. 52 ГрК РФ, в качестве заказчика выступает либо непосредственно заказчик, либо застройщик. Законодатель в п. 3 ст. 52 ГрК РФ особо выделяет такого субъекта, как **застройщик**, который может либо выступать на стороне подрядчика, либо привлекать к выполнению строительных работ третьих лиц.

Такой вывод можно сделать, исходя из положений названного пункта, а также легального определения понятия "**застройщик**", данного в п. 16 ст. 1 ГрК РФ, под которым понимается физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Застройщику, если им привлекаются на основании договора физическое или юридическое лицо, которое будет непосредственно выполнять работы по реконструкции и капитальному ремонту, как правило, принадлежит **роль генерального подрядчика**, поскольку, согласно п. 1 ст. 706 ГК РФ, если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае застройщик выступает в роли генерального подрядчика. С согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами (п. 4 ст. 706 ГК РФ).

В приложении N 1 к Методическим рекомендациям от 05.10.1999 N 12 понятия "заказчик" и "застройщик" также рассматриваются как равнозначные - юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором (или само являющееся инвестором, т.е. юридическим или физическим лицом, осуществляющим вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и др. средств в форме инвестиций для достижения коммерческих, социальных, благотворительных или др. целей) осуществлять реализацию инвестиционных проектов по строительству. Заказчик заключает в пределах предоставленных ему прав договор подряда на строительство с подрядной организацией (подрядчиком). При этом в документе сделана ссылка, где указано, что в данном нормативном акте заказчик рассматривается как генподрядчик.

Таким образом, понятие "**заказчик**" достаточно **широко и может включать в себя понятие застройщика и других лиц**, как это, например, имеет место в Примерном профессиональном кодексе инженеров-строителей МДС 12-6.2000, утвержденном Госстроем РФ 24.02.1999, где в качестве заказчиков перечисляются инвестор, наниматель, генеральный подрядчик, генеральный проектировщик, руководитель работ и т.п.

На стороне **подрядчика** могут выступать любые физические или юридические лица, которые по заданию заказчика осуществляют работы по реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства в срок, в соответствии с проектно-сметной документацией. Подрядчиками могут быть строительные, строительно-монтажные, проектно-строительные и другие организации, действующие в сфере строительного производства, а также граждане-предприниматели.

Однако в п. 2 ст. 52 ГрК РФ установлены ограничения для субъектов-подрядчиков, обусловленные влиянием работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту на безопасность объектов капитального строительства: если указанные **виды работ оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства**, то такие работы могут выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией **свидетельства о допуске к таким видам работ**.

В любом случае лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Обязанностью специалиста является достижение настолько высокого уровня качества, насколько это возможно в конкретных условиях проведения работ и выполнения соответствующего договора, соглашения.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов (п. 6 ст. 52 ГрК РФ).

В случае если объектом недвижимости, подлежащим капитальному ремонту или реконструкции, является **объект культурного наследия**, то **в качестве заказчиков могут выступать любые физические и юридические лица, а также органы власти** Российской Федерации (в частности, Министерство культуры РФ), субъектов РФ и органы местного самоуправления (анализ ст. 9 - 10, 14, 15 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ). При этом ввиду значимости объектов, подлежащих ремонту, законодатель предъявляет **особые требования к подрядчикам**, которые должны обладать специальной правоспособностью, т.е. способностью своими действиями создавать для себя права и нести обязанности в тех сферах деятельности, на которые у подрядчика имеется специальное разрешение <5>. Так, в соответствии с пп. 48 п. 1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ (в ред. от 02.07.2013) "О лицензировании отдельных видов деятельности" **деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации подлежит обязательному лицензированию**, которое осуществляется Министерством культуры РФ.

--------------------------------

<5> Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова. Юрайт-Издат, 2005.

Таким образом, организация (индивидуальный предприниматель), заключающая договор на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в т.ч. реставрационных работ, разработку проектной документации, должна иметь **лицензию** на данный вид деятельности. При этом важно знать, что срок действия такой лицензии не ограничен.

Для получения лицензии соискатель должен представить в лицензирующий орган заявление о предоставлении лицензии по форме, утвержденной Приказом Министерства культуры РФ от 06.05.2013 N 460; копии учредительных документов юридического лица, засвидетельствованные в нотариальном порядке; копии документов, подтверждающих наличие у соискателя лицензии - юридического лица работников, заключивших с ним трудовые договоры для осуществления деятельности по сохранению объектов по должности в соответствии со штатным расписанием, имеющих профессиональное образование в соответствии с требованиями, установленными соответствующими квалификационными характеристиками, и стаж работы по специальности не менее 3 лет; копии документов, подтверждающих наличие у соискателя лицензии - индивидуального предпринимателя высшего профессионального или среднего профессионального образования по соответствующей специальности, а также его стаж работы по соответствующей специальности; опись прилагаемых документов.

Что касается лицензионных требований и условий при осуществлении деятельности по реставрации объектов культурного наследия, то к ним, в соответствии с п. 4 Постановления Правительства РФ от 19.04.2012 N 349 "О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", относятся:

1) наличие в штате юридического лица работников, заключивших с ним трудовые договоры для осуществления деятельности по сохранению объектов по должности в соответствии со штатным расписанием, имеющих профессиональное образование в соответствии с требованиями, установленными соответствующими квалификационными характеристиками, и стаж работы по специальности не менее 3 лет;

2) наличие у соискателя лицензии (лицензиата) - индивидуального предпринимателя профессионального образования в соответствии с требованиями, установленными квалификационными характеристиками по должностям работников, осуществляющих деятельность по сохранению объектов, и стаж работы по специальности не менее 3 лет;

3) проведение лицензиатом работ по сохранению объектов в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", а именно на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия.

К субъектам, осуществляющим **переустройство и перепланировку жилых помещений**, законодатель не предъявляет специальных требований: **как заказчиками, так и подрядчиками в данном случае могут быть физические и юридические лица**. Более того, зачастую граждане собственными силами осуществляют работы по переустройству и перепланировке. Однако следует обратить внимание на п. 2 ст. 26 ЖК РФ, по смыслу которого для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в орган, осуществляющий согласование, может обратиться **только собственник данного помещения или уполномоченное им лицо**. Следовательно, в случае заключения договора подряда на проведение работ по переустройству (перепланировке) заказчиком должен выступать собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. Кроме того, в силу положения п. 3 ст. 740 ГК РФ, устанавливающего, что в случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются **правила о правах заказчика по договору бытового подряда**, согласно которым подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу. Следовательно, в данном случае подрядчиком может выступать не любое физическое лицо, а только зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя. Если же гражданин заключает договор подряда с лицом, не имеющим статуса индивидуального предпринимателя, то на такие отношения не будут распространяться нормы о бытовом подряде, и в частности положения ст. 731, 732, 739 ГК РФ о правах заказчика.

**Существенными условиями договора** строительного подряда наряду с его предметом являются **условия о цене, сроках выполнения работ**.

В договоре указывается цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Цена работы может быть определена путем составления сметы, которая приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

По взаимному согласию между подрядчиком и заказчиком могут применяться:

- **твердая договорная цена** - указанная в договоре подряда неизменная сумма на весь период строительства. Договоры на основе твердой договорной цены заключаются при низких темпах инфляции в тех случаях, когда технические и организационные решения по предмету договора достаточно точно определены, а сроки реализации договора небольшие. В твердой договорной цене целесообразно учитывать средства, обеспечивающие компенсацию риска подрядчика, вызываемого инфляционными процессами. Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжение договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ;

- **базисная договорная цена** - стоимость предмета договора в уровне цен на определенную дату (например, в уровне цен на дату публикации приглашения к конкурсам, на дату заключения договора, на начало текущего года или др.). В соответствии с условиями договора в ходе строительства в связи с изменением цен и тарифов на применяемые ресурсы рассчитывается скорректированная договорная цена;

- **скорректированная договорная цена** на дату представления счета за выполненные работы - стоимость выполненных работ по договору, рассчитанная на основе базисной договорной цены и корректирующих показателей, учитывающих текущее изменение цен на материально-технические ресурсы и оплату труда. В договоре весьма целесообразно предусмотреть формулу и порядок корректировки базисной договорной цены в связи с инфляционными процессами. Соглашение о размере цены и ее виде, о методе корректировки базисной цены, а также о распределении договорной цены по основным комплексам работ, частям здания, сооружения договаривающиеся стороны могут отдельно оформить в виде протокола (ведомости) согласования договорной цены или оговорить в соответствующем пункте заключаемого ими договора.

В случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении договорной цены, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором, если заказчик не докажет, что полученная выгода повлияла на качество выполненных работ. В договоре может быть предусмотрено распределение между сторонами полученной экономии от проведения мероприятий, удешевляющих строительство, но не ухудшающих качество работ. В этом случае в договоре должны быть установлены проценты от общей суммы экономии, получаемой подрядчиком и заказчиком. Если указанная экономия получена от внедрения мероприятий подрядчиком, она полностью остается в его распоряжении.

В договоре на субподрядные работы стороны (подрядчик и субподрядчик) могут определять порядок возмещения субподрядчиком стоимости услуг, оказываемых подрядчиком по обеспечению субподрядчика технической документацией, координации работ, приемке от субподрядчика и сдаче заказчику работ, выполненных субподрядчиком, технике безопасности на объекте, обеспечению субподрядчика титульными временными зданиями и сооружениями и др. Конкретный размер стоимости предоставляемых услуг устанавливается договаривающимися сторонами при заключении договора (ст. 709 ГК РФ, п. 3.2.3, 3.2.7 Методических рекомендаций от 05.10.1999 N 12).

В договоре также указывается начальный и конечный **сроки выполнения работы**. При этом **судебная практика** исходит из того, что если в договоре строительного подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, то он считается незаключенным - см. информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 N 127, Определение ВАС РФ от 19.03.2012 N ВАС-2399/12 по делу N А46-3334/2011.

Согласно ст. 740 ГК строительные работы должны выполняться подрядчиком в установленный договором срок. Следовательно, условие о сроке их выполнения является существенным для договора строительного подряда (в отличие от обычного подрядного обязательства) и без его согласования договор считается незаключенным <6>. Срок договора строительного подряда представляет собой период времени, необходимый для осуществления предусмотренных в договоре работ. В графике производства работ должны быть согласованы также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки). Если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы (ст. 708 ГК РФ). Продолжительность строительства устанавливается заказчиком и подрядчиком при заключении договора в днях, месяцах и годах. В договоре может указываться как период, в течение которого должен быть построен объект, так и предельный срок строительства.

--------------------------------

<6> Гражданское право: Учебник. Том II / Под ред. д.ю.н., проф. О.Н. Садикова. Контракт; ИНФРА-М, 2007 (автор главы - Ю.В. Романец).

Основной **обязанностью подрядчика** является **осуществление работ по капитальному ремонту, реконструкции в соответствии с технической документацией**, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

**Техническая документация** представляет собой комплект документов, разрабатываемый проектной организацией по договору с заказчиком. Техническая документация включает систему графических, расчетных и текстовых материалов, используемых при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте, а также в процессе эксплуатации зданий и сооружений. Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна представить соответствующую документацию.

Однако **судебная практика** придерживается точки зрения, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным - см. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.05.2009 N Ф04-2055/2009(3997-А70-38) по делу N А70-6322/2008, Постановление ФАС Поволжского округа от 06.05.2010 по делу N А65-24070/2009.

Подрядчик, обнаруживший в ходе строительных работ **не учтенные в технической документации работы** и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ. Если же подрядчик не сообщил об этом заказчику и не приостановил работы, он лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

При этом, **исходя из сложившейся судебной практики**, дополнительные работы, выполненные подрядчиком по договору с приблизительной ценой, не подлежат оплате, если они не были согласованы с заказчиком или он не был извещен об их проведении - см. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.02.2010 по делу N А43-33608/2008, Постановление ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу N А35-10467/2010.

В то же время суды отмечают, что отсутствие допсоглашения на проведение дополнительных работ не освобождает заказчика от их оплаты, если работы были приняты либо представляют потребительскую ценность для заказчика и он намерен ими воспользоваться - см. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.11.2010 по делу N А56-5230/2009, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.09.2013 по делу N А19-2793/2012.

При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы. Подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов, а также возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации (ст. 743, 744 ГК РФ).

На подрядчика также возлагается **обязанность по обеспечению строительных работ материалами**, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием, если, конечно, договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение работ в целом или в определенной части осуществляет заказчик. Сторона, в обязанность которой входит обеспечение строительства, несет ответственность за обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

В целях защиты внутреннего рынка страны от необоснованного применения новых материалов, изделий, конструкций и технологий, от которых зависят надежность, безопасность и долговечность зданий и сооружений, а также создания благоприятных условий для устранения технических барьеров при внедрении в строительстве прогрессивных отечественных и зарубежных достижений Правительством РФ принято Постановление от 27.12.1997 N 1636 "О Правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве", согласно которому новые, в том числе ввозимые из-за рубежа, материалы, изделия, конструкции и технологии, требования к которым не регламентированы действующими строительными нормами и правилами, государственными стандартами, техническими условиями и другими нормативными документами, могут применяться в строительстве (в том числе при реконструкции, расширении, техническом перевооружении и ремонте зданий и сооружений) после подтверждения их пригодности для применения в условиях строительства и эксплуатации объектов на территории Российской Федерации (п. 1).

Пригодность новой продукции подтверждается техническим свидетельством Министерства регионального развития РФ, выданным в соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2008 N 292 "Об оформлении технического свидетельства о пригодности новой продукции для применения в строительстве на территории Российской Федерации". Указанное свидетельство является документом, разрешающим применение в строительстве на территории Российской Федерации новой продукции при условии ее соответствия приведенным в свидетельстве требованиям. Техническое свидетельство выдается с учетом обязательных требований строительных, санитарных, пожарных, промышленных, экологических, а также других норм безопасности, утвержденных в соответствии с действующим законодательством (п. 3, 4 Правил подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве).

В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. При обнаружении отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иных их недостатков заказчик обязан немедленно заявить об этом подрядчику, поскольку заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки (ст. 748 ГК РФ).

Одной из основных **обязанностей заказчика является приемка работ**. Согласно ст. 753 ГК РФ заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке, которую он организует и осуществляет, как правило, за свой счет. В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Данные положения подтверждаются и судебной практикой - см., например, Определение ВАС РФ от 07.06.2011 N ВАС-9163/10 по делу N А09-681/2009.

Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

В пункте договора, регулирующем сдачу-приемку результатов работ, целесообразно указать этапы сдачи-приемки, если они предусмотрены, и порядок взаимодействия сторон на каждом этапе: уведомление о завершении этапа работ, порядок проведения предшествующих приемке испытаний (обследования конструкций, пусконаладочных работ инженерного и технологического оборудования, экологической экспертизы), порядок оформления документов (актов) на сдачу результата работ подрядчиком и приемку его заказчиком, сам порядок приемки и т.п. (п. 3.2.5 Методических рекомендаций от 05.10.1999 N 12).

Следует иметь в виду, что **наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком, не лишает заказчика права представить суду возражения по объему и стоимости работ, что подтверждается и материалами практики арбитражных судов** - см. Определение ВАС РФ от 30.12.2011 N ВАС-17246/11 по делу N А56-87678/2009, Определение ВАС РФ от 24.11.2011 N ВАС-7048/11 по делу N А56-22510/2010.

После приемки результатов работ у заказчика возникает **обязанность по оплате** выполненных подрядчиком работ в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок либо с согласия заказчика досрочно. При этом подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, которые указаны в законе или договоре подряда.

В соответствии со ст. 747 ГК РФ и корреспондирующими с ней положениями п. 4, 5 ст. 52 ГрК РФ на заказчика или застройщика возлагается ряд обязанностей по подготовке земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также по передаче лицу, осуществляющему строительство, материалов инженерных изысканий, проектной документации, разрешения на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить **консервацию объекта капитального строительства**. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ с приложением соответствующих документов.

Согласно ст. 742 ГК РФ, договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, **застраховать соответствующие риски**. В договоре следует предусматривать страхование различных строительных рисков: риск случайной гибели или случайного повреждения объекта недвижимости, материала, оборудования и другого имущества, используемого при реконструкции, капитальном ремонте, либо ответственность за причинение при осуществлении указанных видов работ вреда другим лицам. Возмещение затрат подрядчика, связанных со страхованием строительных рисков, производится заказчиком в пределах одного процента от сметной стоимости строительства объекта. Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках. При этом страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены (ст. 750 ГК РФ).

**Рекомендуется также включать в договор условия и разделы**: о гарантиях качества по сданным работам, имущественной ответственности сторон, охранных мероприятиях, журнале производства работ, строительной площадке, скрытых работах, изменении условий реализации договора, порядке расторжения договора, конфиденциальности, дополнительные условия. В качестве последних в тексте договора рекомендуется указывать, что вся проектно-сметная документация должна иметь штамп и надпись заказчика "К производству работ". Все приложения и дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью договора. Указывается количество подлинных экземпляров, в которых составлен договор. Поскольку много узких и конкретных вопросов выносится в **приложения к договору**, которых накапливается значительное количество, рекомендуется в одном из разделов договора привести полный перечень документов, прилагаемых к договору, с указанием стороны договора, обеспечивающей формирование каждого из этих документов (либо обеих сторон, если документ фиксирует некоторую их договоренность) (п. 3.2.22 Методических рекомендаций от 05.10.1999 N 12).

В договор строительного подряда может быть также включено **условие о гарантиях и поручительствах**, которые относятся к способам обеспечения надлежащего исполнения договоров. Включение в договорные отношения поручителей (гарантов), в качестве которых обычно выбираются организации, известные высокой платежеспособностью (банки, страховые организации, государственные и муниципальные органы и др.), повышает ответственность не только между сторонами договора, но и их поручителями (гарантами) и тем самым страхует участников договоров от возможных потерь, вызванных нарушением обязательств партнером. Применение поручительств и гарантий выгодно обеим сторонам договора подряда (см. Методические рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам, утвержденные Протоколом Минстроя РФ от 20.02.1996 N 6).

Определение правовой природы возникновения отношений по реконструкции, капитальному ремонту, переустройству и перепланировке объектов недвижимости, субъектов этих отношений, их взаимных прав и обязанностей позволяет перейти к более подробному рассмотрению сущности каждого из вышеперечисленных видов строительных работ.

§ 1.3. Капитальный ремонт: понятие, сущность, виды

Определив виды объектов недвижимости, которые подлежат капитальному ремонту, реставрации или перепланировке (переустройству), а также субъектов, управомоченных на их осуществление, следует установить, в чем же заключается суть указанных работ. Толкование данных терминов имеется во многих словарях, энциклопедиях, справочниках, научной и учебной литературе, однако изначально следует обратиться к законодательным дефинициям, поскольку они носят обязательный характер и при разрешении правовых конфликтов, в т.ч. в суде, будут применяться в первую очередь.

Однако и здесь имеются определенные проблемы, в связи с тем что зачастую такие определения либо четко не сформулированы, либо содержатся в различных нормативных актах.

В ст. 1 ГрК РФ даны определения понятиям "капитальный ремонт объектов капитального строительства" и "капитальный ремонт линейных объектов".

Так, **капитальный ремонт объектов капитального строительства** - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

В свою очередь, в качестве **объектов капитального строительства** в ГрК РФ рассматриваются здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Под **линейными объектами** понимаются линии, которые обозначают границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В целом **ремонт производственных зданий и сооружений** представляет собой комплекс технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление первоначальных эксплуатационных качеств как здания и сооружения в целом, так и их отдельных конструкций (п. 3.1 Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений МДС 13-14.2000, утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279, далее - Положение). Ремонтные работы, как правило, подразделяются на два вида: **текущий ремонт и капитальный**. Основным критерием такого подразделения является периодичность проводимых ремонтов: текущий ремонт осуществляется с периодичностью до 1 года; капитальный ремонт - с периодичностью более 1 года. На практике существуют и другие, более дробные классификации ремонтов (подъемный ремонт, средний ремонт и др.).

Сущность термина "капитальный ремонт" в определенной степени раскрывается в действующих в настоящее время подзаконных нормативных актах. Так, в приложении N 1 к Ведомственным строительным нормам ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденным Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312 (далее - ВСН 55-88 (р)) и действующим до настоящего времени, под **капитальным ремонтом** понимается ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

П. 3.11 Положения к капитальному ремонту производственных зданий и сооружений относит такие работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.).

Таким образом, капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов. Полная смена изношенных деревянных стен на новые или замена деревянных стен на каменные или бетонные, а также перекладка каменных стен в объеме более 20% (единовременно) может производиться только за счет средств на капитальное строительство, если это экономически целесообразно.

Не допускается за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, производить затраты по надстройке зданий и различным пристройкам к существующим зданиям и сооружениям, устройство новых ограждений предприятия, а также работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения здания или сооружения, повышенными нагрузками и другими новыми качествами (п. 3.12 - 3.14 Положения).

При проведении капитального ремонта допускается замена изношенной конструкции из менее прочного и недолговечного материала на конструкции из более прочного и долговечного материала, за исключением полной замены основных конструкций, срок службы которых является наибольшим. Например, в безлесных районах целесообразно изношенные деревянные покрытия и перекрытия заменить на сборные железобетонные. При производстве капитального ремонта не допускается замена существующих конструкций другими, не соответствующими действующим техническим условиям и нормам для нового строительства. Одновременно с проведением капитального ремонта и за счет тех же средств допускается осуществление некоторых работ по улучшению благоустройства здания. При этом в первую очередь ассигнования должны быть направлены на работу по капитальному ремонту.

При **капитальном ремонте жилых домов** следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно в течение ближайших 10 лет, допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок (п. 2.4.2 - 2.4.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170).

Работы по капитальному ремонту делятся на две группы:

**1) комплексный капитальный ремонт**, при котором производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования;

**2) выборочный капитальный ремонт**, при котором производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств, инженерного оборудования, вышедшего из строя. При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта (конструкций и технических устройств, составляющих здание, предназначенных для выполнения заданных функций), а также внешнего благоустройства.

Вид капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени благоустройства.

**Комплексный капитальный ремонт** предусматривает в основном замену инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства. При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям. Комплексный капитальный ремонт с перепланировкой помещений предусматривает изменение планировки жилых зданий с улучшением основных технико-экономических показателей. При этом виде ремонта жилых домов, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая строительство наружных сетей (кроме магистральных), производится замена изношенных и морально устаревших конструкций, инженерного и санитарно-технического оборудования на современное, более надежное и эффективное, улучшающих эксплуатационные свойства зданий, выполнение мероприятий, повышающих архитектурную выразительность зданий, благоустройство прилегающих к зданию территорий (п. 3.2, 3.3 ВСН 55-88 (р)).

**Выборочный капитальный ремонт** назначается для выполнения необходимых работ, которые не могут быть приурочены к очередному комплексному ремонту. Как правило, выборочный капитальный ремонт производится в случаях:

- когда комплексный ремонт здания может вызвать серьезные помехи в работе предприятия в целом или отдельного цеха;

- большого износа отдельных конструкций, угрожающего сохранности остальных частей зданий;

- экономической нецелесообразности проведения комплексного ремонта здания.

При выборочном капитальном ремонте производится ремонт фасада, кровли, ремонт и замена отдельных участков инженерных коммуникаций, систем и сетей, отдельных видов оборудования. При проведении выборочного капитального ремонта необходимо в первую очередь предусматривать ремонт тех конструкций, от которых зависит нормальный ход технологического процесса (водопровода, теплоснабжения, вентиляционных систем и установок по кондиционированию воздуха, канализации и т.п.), а также конструкций, от исправности которых зависит сохранность остальных частей здания или сооружения (кровли, водосточной сети, водопроводно-канализационных устройств и т.п.). Выборочный капитальный ремонт в зависимости от условий эксплуатации соответствующих конструкций или видов инженерного оборудования должен осуществляться по мере их износа. В п. 7.5 Положения по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве, утвержденного распоряжением премьера Правительства Москвы от 12.03.1996 N 223-РП, определено, что при проведении комплексного капитального ремонта производственных зданий с прекращением основного производства ремонтные работы должны быть организованы в три смены.

Порядок производства капитального ремонта должен регулироваться детальными **календарными планами**, в которых предусматривается также поступление конструкций, деталей и материалов. Планы ремонта жилищного фонда должны увязываться с планами перспективного развития административных округов и города в целом, с учетом утвержденных генеральных планов городов и сельских поселений, проектов планировки, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры, схем развития инженерных сетей, проектных предложений по реконструкции кварталов, групп домов, крупных жилых образований, зон транспортных магистралей. Планы капитального ремонта жилищного фонда включают основные натуральные (тыс. кв. м общей отремонтированной площади, тыс. кв. м кровли, фасадов и др.) и расчетно-стоимостные показатели, обеспечивающие выполнение натуральных показателей (п. 3.5 ВСН 55-88 (р)).

**Периодичность проведения капитального ремонта**, согласно приложениям N 5 - 7 к Положению, устанавливается отдельно для зданий, сооружений, конструктивных элементов в зависимости от их капитальности и условий эксплуатации (в нормальных условиях, в агрессивной среде и при переувлажнении, при вибрационных нагрузках). Комплексный и выборочный капитальный ремонт жилых зданий осуществляется на основании долгосрочных и годовых планов. На основании этих планов составляются сводные планы ремонта жилищного фонда района, административного округа, города.

Ввиду этого капитальный ремонт подразделяют **на плановый (комплексный и выборочный) и неплановый (аварийный)**. **Аварийный неплановый ремонт** выполняется для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями и др.

В настоящее время в законодательстве отсутствует единый нормативный акт, который бы определял **продолжительность капитального ремонта**, да это было бы и нецелесообразно, поскольку проведение ремонтных работ осуществляется на договорной основе, где стороны самостоятельно определяют сроки выполнения работ. Однако существует ряд нормативных актов, определяющих продолжительность осуществления капитального ремонта. Например, Минжилкомхозом РСФСР в 1982 г. были утверждены нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства.

Работы по капитальному ремонту зданий должны осуществляться, как правило, **подрядным способом на основании договоров заказчиков с подрядчиками**. Однако ведомственными нормативными актами может быть установлено иное. Независимо от того, кто осуществляет ремонтные работы, при их производстве надлежит руководствоваться техническими условиями и указаниями по производству строительных работ и правилами приемки отдельных видов работ при строительстве зданий и сооружений. Кроме того, ремонтно-строительные работы также должны производиться с соблюдением действующих правил техники безопасности, охраны труда, правил противопожарной охраны и производственной гигиены.

Немаловажное значение раскрытие сущности понятия "капитальный ремонт" имеет и для бухгалтерского, и для налогового учета, поскольку ремонт основных средств (объекты недвижимости относятся к группе объектов основных средств) необходим для поддержания их в рабочем состоянии. Своевременно произведенный ремонт обеспечивает ритмичность работы предприятия, сокращает простои, увеличивает срок службы основных средств. Таким образом, ремонт является одним из видов восстановления объектов основных средств (п. 26 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств. ПБУ 6/01", утв. Приказом Минфина от 30.03.2001 N 26н).

**Стоимость капитального ремонта определяется на основе сметы**, составляемой по установленным для капитального ремонта ценам, нормам, тарифам и расценкам, действующим в регионе, где расположен объект ремонта. За счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, оплачиваются затраты на строительно-монтажные работы, замену изношенного оборудования, проектно-сметные работы. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты. В сметной документации должен предусматриваться резерв на непредвиденные работы и затраты, распределяемый на две части: одну - предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства ремонта (резерв заказчика), и вторую - предназначенную для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе ремонта при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика). **В состав работ по капитальному ремонту включаются также работы, относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта**. Стоимость материалов и оборудования, полученных от разборки строительных конструкций и демонтажа оборудования, определяется с учетом затрат, необходимых для приведения указанных материалов (оборудования) в годное состояние.

**При организации и ведении бухгалтерского и налогового учета зданий и сооружений существенное значение имеют следующие элементы:**

- квалификация ремонта на капитальный и текущий;

- дифференциация работ по ремонту от работ по реконструкции;

- состав затрат, которые могут быть включены в расходы по проведению ремонта или реконструкции;

- способ проведения ремонта - подрядным или хозяйственным способом (включая осуществление работ силами вспомогательных производств).

Следует отметить, что для организации и ведения бухгалтерского учета в настоящее время вид проводимого ремонта значения не имеет - все расходы принимаются к учету в порядке, установленном учетной политикой (в объеме фактических расходов, за счет создаваемого резерва или посредством отчислений в состав расходов будущих периодов). Квалификация вида ремонта имеет значение для целей налогового учета (в том случае, если для целей налогообложения налогом на прибыль создается резерв расходов на ремонт основных средств и особенно тогда, когда резерв накапливается в течение срока, превышающего один налоговый период). Вместе с тем затраты по осуществлению всех видов ремонта (которые включаются в текущие расходы) следует отличать от затрат на достройку, дооборудование, реконструкцию или модернизацию (расходы по которым относятся на увеличение стоимости объектов основных средств).

Общие правила принятия к налоговому учету расходов на ремонт основных средств установлены ст. 260 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (далее - НК РФ)): расходы на ремонт основных средств, произведенные налогоплательщиком, рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, в размере фактических затрат. При этом для целей налогообложения не имеет значения, каким образом осуществляется ремонт - собственными силами или подрядным способом. В любом случае соответствующие расходы принимаются к учету в составе прочих <7>.

--------------------------------

<7> См.: Захарьин В.Р. Ремонт и реконструкция объекта недвижимости // Консультант бухгалтера. 2006. N 6.

**Эффективность капитального ремонта** должна определяться сопоставлением экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а социальные результаты - в улучшении бытоустройства и жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

§ 1.4. Реконструкция: понятие, сущность

Наряду с капитальным ремонтом одним из видов восстановления объектов капитального строительства является **реконструкция**, в широком смысле слова означающая коренное переустройство; перестройку по новым принципам; восстановление чего-либо по сохранившимся остаткам или описаниям. Этот вид строительных работ стал в последнее время довольно популярным. По большому счету реконструкция - это не только и не столько ремонт здания, при котором либо полностью сохраняется фасад (а внутренние перекрытия, стены существенно изменяются), либо даже внешний антураж дома претерпевает существенные метаморфозы. Реконструкция в большей степени представляет собой фактическую перестройку здания <8>. В п. 14 ст. 1 ГрК РФ под **реконструкцией объектов капитального строительства** понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажность), площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

--------------------------------

<8> Реконструкция зданий, реконструкция домов, согласование реконструкции, реконструктивные работы // http://www.perestroy.ru/rekonstrukziya.php.

Законодатель в данной статье избрал смешанный путь: закрепив в ст. 1 общие черты понятия "реконструкция", а более глубокое содержание данного термина раскрыв в последующих нормах ГрК РФ. Учитывая, что круг объектов недвижимости, подлежащих реконструкции, достаточно широк, **реконструкция объектов капитального строительства** представляет собой комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства (количества и площади помещений, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения качества обслуживания, увеличения объема услуг <9>.

--------------------------------

<9> См.: п. 3.5 ВСН 55-88 (р).

**Реконструкция жилого дома**, так же как и реконструкция иных объектов капитального строительства, представляет собой комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилого дома (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади дома) или его назначения и осуществляемых в целях улучшения условий проживания и проведения эксплуатационных показателей жилого дома к уровню современных требований.

При реконструкции зданий, в частности жилых домов, сооружений, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования, помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка;

- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);

- замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, более надежные и эффективные, улучшающие эксплуатационные показатели жилого дома;

- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий (см.: приложение (справочное) к Ведомственным строительным нормам Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР "Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования ВСН 61-89 (р)", утверждены Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 26.12.1989 N 250, далее - ВСН 61-89 (р)).

При **реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения** может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых (п. 3.5 ВСН 55-88 (р)).

**Реконструкция** позволяет придать и более современное звучание облику **архитектурных памятников**, разнообразить внешний вид типовых строений второй половины XX века, полностью переоборудовать инженерные коммуникации, произвести перепрофилирование назначения здания и сооружения. Стоит отметить, что при решении вопроса об отнесении выполняемых ремонтных работ к реставрационным следует руководствоваться Перечнем работ, относящихся к архитектурно-художественной реставрации на памятниках истории и культуры, утвержденным Приказом Министерства культуры СССР от 25.01.1984 N 35 "О нормах накладных расходов на реставрацию, консервацию и ремонт памятников истории и культуры" <10>.

--------------------------------

<10> Мавашев Ю.А. Ответы на вопросы // Московский налоговый курьер. 2000. N 14.

По мнению специалистов, к реконструкции можно прибегнуть и в случае, когда не хватает средств на возведение новой постройки. В этом случае обветшавшее здание можно не только переустроить в целом, но и существенно улучшить существовавшую когда-то планировку. Таким образом, при относительно небольших издержках можно получить практически новое строение. Немаловажен в подобной ситуации и тот факт, что при проведении данных работ производится не только капитальный ремонт, но и множество других важных и полезных процедур <11>. Как правило, **реконструкция здания предусматривает проведение следующих работ**: полную или частичную реорганизацию объекта с изменением габаритных размеров и технических характеристик; проведение дополнительных строительных работ (надстройка, пристройка); реконструкцию или полную замену всех инженерных систем и коммуникаций; разборку и усиление несущих конструкций, возможно переоборудование чердачных помещений под мансарду. В процессе реконструкции здание из исходных элементов сохраняет лишь несущие конструкции - стены, перекрытия, лестницы. Меняется все, что только возможно заменить, - половое покрытие, перегородки, потолки, коммуникации. И если после реконструкции снаружи здание еще можно узнать, то внутренние помещения обычно претерпевают столь значительные изменения, что это кажется невероятным <12>. При этом, прежде чем приступить к такому созидательному процессу, пересматриваются существующие планировки, проводится ревизия расположения коммуникаций, а также модернизация инженерного оборудования зданий. Лишь после того, как были учтены все требования к новому облику и внутреннему строению здания, можно приступать к проектированию квартир (или иных помещений), которые полностью бы отвечали современным демографическим и дизайнерским требованиям <13>.

--------------------------------

<11> Реконструкция зданий, реконструкция домов, согласование реконструкции, реконструктивные работы // http://www.perestroy.ru/rekonstrukziya.php.

<12> Реконструкция зданий // http://www.stroygarantplus.ru/page\_pid\_150.aspx.

<13> Реконструкция зданий, реконструкция домов, согласование реконструкции, реконструктивные работы // http://www.perestroy.ru/rekonstrukziya.php.

Ввиду сказанного **понятие "реконструкция" является более емким и многосторонним** по сравнению с понятием "капитальный ремонт". Так, в частности, в п. 3.3 Государственного стандарта РФ ГОСТ Р 52059-2003 "Услуги бытовые. Услуги по ремонту и строительству жилья и других построек. Общие технические условия", принятого Постановлением Госстандарта РФ от 28.05.2003 N 162-ст (далее - ГОСТ Р 52059-2003), услуги по реконструкции включают в себя результат деятельности исполнителей, а именно строительные, монтажные, отделочные работы по переустройству (перестройке, перепланировке, переоборудованию и т.п.) индивидуального жилья и других построек. Следует отметить, что и ст. 678 ГК РФ, применяемая к договору социального найма, вместо термина "перепланировка" употребляет термин "реконструкция".

Понятие "реконструкция" важно отличать от понятия "строительство", поскольку допущение смешения этих понятий на практике может привести к конфликтным ситуациям, разрешаемым в судебном порядке - см., например, Определение Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.08.2005 N А56-49972/04.

Следует также отметить, что **процедура согласования осуществления реконструкции** по сравнению с иными видами ремонтных работ достаточно сложна. По мнению специалистов, ее можно сравнить с процедурами согласования строительства здания, так сказать с нуля, ввиду чего о сроках проведения реконструкции зданий ничего нельзя сказать заранее: данные вопросы решаются индивидуально в каждом конкретном случае, при этом один лишь период согласования может занять от восьми до восемнадцати месяцев <14>. Кроме того, на практике возникает множество вопросов, связанных с **отражением расходов на реконструкцию в бухгалтерском учете и налогообложении.** В бухгалтерском учете разница между ремонтом и другими видами восстановления объектов основных средств заключается в том, что все виды ремонта относятся к текущим затратам, а реконструкция - к капитальным, поскольку затраты на реконструкцию объекта основных средств после их окончания увеличивают первоначальную стоимость такого объекта, если в результате реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта основных средств. При увеличении первоначальной стоимости объекта основных средств в результате модернизации и реконструкции годовая сумма амортизационных отчислений пересчитывается исходя из остаточной стоимости объекта, увеличенной на затраты на модернизацию и реконструкцию, и оставшегося срока полезного использования (письмо Минфина РФ от 23.06.2004 N 07-02-14/144).

--------------------------------

<14> Реконструкция: понятие, сущность // http://juristmoscow.ru/stroitelnye-spory/5623/.

Документы системы нормативного регулирования бухгалтерского учета не содержат определений перечисленных разновидностей восстановления основных средств. По мнению специалистов, в данном случае, в соответствии с п. 2 ст. 257 НК РФ, к реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

Капитальные вложения, направленные на реконструкцию здания, как уже было отмечено, относятся к расходам капитального характера и не учитываются для целей налогообложения прибыли (письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 24.04.2006 N 03-03-04/2/118). В случае проведения налогоплательщиком переоценки (уценки) стоимости объектов основных средств на рыночную стоимость положительная (отрицательная) сумма такой переоценки не признается доходом (расходом), учитываемым для целей налогообложения, и не принимается при определении восстановительной стоимости амортизируемого имущества и при начислении амортизации, учитываемых для целей налогообложения. В соответствии с п. 3 ст. 256 НК РФ основные средства, находящиеся по решению руководства организации на реконструкции продолжительностью свыше двенадцати месяцев, исключаются из состава амортизируемого имущества, и, следовательно, на период реконструкции и модернизации объектов основных средств начисление амортизации по ним в целях налогообложения приостанавливается. Особенности организации налогового учета амортизируемого имущества, находящегося на реконструкции свыше двенадцати месяцев, установлены п. 2 ст. 322 НК РФ <15>.

--------------------------------

<15> Полежарова Л. Реконструкция объектов недвижимости за счет инвесторов // Финансовая газета. 2006. N 6.

§ 1.5. Перепланировка и переустройство:

понятие, характерные черты

В силу единства правового регулирования, а также единого объекта недвижимости - жилого помещения, подлежащего этому виду работ, **термины "переустройство" и "перепланировка"**, следуя логике законодателя, представляется целесообразным рассмотреть вместе.

В последнее время граждане, стремясь улучшить свои условия проживания, часто прибегают к таким видам работ, как переустройство и перепланировка. Однако и переустройство, и перепланировка представляют собой не только техническую, но и достаточно сложную правовую процедуру, требующую согласования и внесения в технический паспорт жилища соответствующих сведений о произведенных улучшениях. В целях четкой и единообразной регламентации данных отношений законодатель урегулировал вопросы осуществления переустройства и перепланировки в главе 4 ЖК РФ. При этом более детальная регламентация данных вопросов, а именно определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений, а также методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, также относится к компетенции федеральных органов власти (п. 10 ст. 12 ЖК РФ). В свою очередь, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, согласно пп. 7 п. 1 ст. 14 ЖК РФ, относится к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Учитывая сложившуюся в нормотворчестве ситуацию, на практике, прежде всего, необходимо руководствоваться нормами ЖК РФ, п. 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 N 170, Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" и др.

Итак, согласно ст. 25 ЖК РФ:

- **переустройство жилого помещения** представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

- **перепланировка жилого помещения** представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Приведенная норма жилищного законодательства содержит неисчерпывающий перечень видов работ, связанных с переустройством и перепланировкой. Этот перечень может быть дополнен положениями п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 N 170.

Так, согласно указанной норме, **переоборудование (переустройство) жилых помещений** может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

**Перепланировка жилых помещений** может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Следует обратить внимание, что в приведенных нормах не упоминается о подсобных помещениях в связи с переустройством и перепланировкой. Причиной этого, вероятно, является то, что подсобные помещения рассматриваются в качестве части жилых помещений. При этом вместо понятия "подсобное помещение" законодатель оперирует понятием "помещение вспомогательного использования", "вспомогательное помещение" <16>.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

<16> Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

При переоборудовании и перепланировке жилых домов и квартир (комнат) нужно иметь в виду, что действия, совершаемые в ходе перепланировки и переустройства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, а также ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускаются. А наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние (п. 1.7.2 - 1.7.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 N 170).

Таким образом, как переустройство, так и перепланировка представляют собой определенные действия, результат которых **требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения**. В соответствии с п. 5 ст. 19 ЖК РФ **технический паспорт жилых помещений** - документы, содержащие техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям. Технический паспорт домовладения, строения и жилого помещения (квартиры) составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд. Последующий технический учет производится путем проведения плановых инвентаризаций жилых строений и жилых помещений с периодичностью не реже одного раза в пять лет, а также по мере выявления изменений учетных показателей в процессе внеплановых обследований (п. 8 Постановления Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации").

Технический паспорт, согласно п. 9.3 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37, состоит из четырех разделов. Изменения, как правило, вносятся в раздел II "Экспликация площади квартиры" и раздел III "Техническое описание квартиры". В разделе II содержатся сведения о жилой площади квартиры (квартир); площади квартиры (квартир); об общей площади квартиры (квартир). Ввиду того что жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат, а площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров (к подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей), то ремонтно-строительные работы, в результате которых происходит изменение площади этого помещения, признаются перепланировкой и должны быть отражены в техническом паспорте. При этом площади подполья для проветривания здания, возведенного на вечно мерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь здания не включаются (п. 3.34 - 3.37 и примечание к ним Инструкции от 04.08.1998 N 37).

Раздел III включает в себя техническое описание основных конструктивных элементов здания: фундамента, стен, перекрытий, крыш, полов, окон, отопительных печей и кухонных очагов, отопления, внутренней и наружной отделки, элементов обустройства (крылец, наружных лестниц, балконов), электроосвещения, телевидения, газоснабжения, водопровода, канализации, ванн, горячего водоснабжения (приложение N 2 (рекомендательное) к Инструкции от 04.08.1998 N 37). Замена любого из вышеперечисленных конструктивных элементов, если они отражены в техническом паспорте, является переоборудованием и требует внесения изменения в технический паспорт.

Произведенные изменения могут отражаться и в IV разделе технического паспорта "Стоимость квартиры", поскольку стоимость жилого помещения (квартиры) определяется, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади квартир в этом здании.

Исходя из изложенного, следует отметить, что любые действия по установке, замене или переносу инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования или изменение его конфигурации, **не требующие внесения изменений в технический паспорт, не могут рассматриваться как переустройство или перепланировка** жилого помещения.

\* \* \*

Все рассмотренные в первой главе виды работ по капитальному ремонту, реконструкции, переустройству и перепланировке, как правило, возникают на основании договоров строительного подряда, которыми определяются объекты, подлежащие тому или иному виду ремонтных работ, субъекты, их инициирующие и осуществляющие, их права и обязанности. Однако каждый из вышеперечисленных видов имеет свою специфику, которая определяет условия и особенности порядка их согласования и осуществления, о чем и пойдет речь в последующих главах.

Глава 2. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

§ 2.1. Подготовка проектной документации

и получение разрешения на строительство

1. Прежде чем приступить к непосредственному осуществлению капитального ремонта или реконструкции объектов капитального строительства, субъекты договора строительного подряда должны предварительно совершить ряд достаточно сложных и необходимых процедур, однако в зависимости от объекта недвижимости, подлежащего реконструкции, капитальному ремонту, а также от того, требуется ли для реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости разрешение на строительство или нет, будет зависеть их количество и содержание. Учитывая изложенное, как правило, процедура реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства включает в себя следующие этапы:

- **подготовка проектной документации**, которая включает получение **архитектурно-планировочного задания**, подготовку **архитектурного проекта**, проведение **инженерных изысканий, экспертизу** данной документации;

- **получение разрешения на строительство** и только после этого

- **осуществление реконструкции или капитального ремонта**.

Как уже отмечалось, в отдельных случаях реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства может осуществляться без подготовки проектной документации (объекты индивидуального жилищного строительства), без получения архитектурно-планировочного задания, подготовки архитектурного проекта, проведения государственной экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство, конкретные случаи которых будут рассмотрены ниже.

Согласно п. 2 ст. 48 ГрК РФ, **проектная документация** подготавливается по заданию заказчика или застройщика и 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.

Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. При этом **не требуется подготовка проектной документации** при реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В данном случае подготовка проектной документации может осуществляться по усмотрению застройщика. Таким образом, при осуществлении реконструкции объектов капитального строительства подготовка проектной документации необходима практически во всех случаях (за исключением вышеуказанного), а при проведении капитального ремонта - только если затрагиваются характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости.

Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является **договор**, заключаемый заказчиком с привлекаемыми им для разработки проектной документации проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами. Согласно ст. 758 ГК РФ, **договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ** представляет собой документ, по которому подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат. Из данного договора вытекает обязанность заказчика передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации, а подрядчик обязан соблюдать требования, содержащиеся в задании и других исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ, и вправе отступить от них только с согласия заказчика (ст. 759 ГК РФ).

Таким образом, неотъемлемой часть договора (контракта) должно быть **задание на проектирование**. Архитектурно-планировочное задание входит в состав документов, являющихся основанием для выдачи разрешения на строительство, и служит целям осуществления органами исполнительной власти управленческих функций по регулированию и контролю инвестиционной строительной деятельности и землепользования на подведомственных территориях и повышения качества архитектурно-планировочных решений в проектировании и строительстве (Рекомендации по составу архитектурно-планировочного задания на проектирование и строительство зданий, сооружений и их комплексов, утвержденные Постановлением Госстроя России от 01.04.1998 N 18-28, далее - Рекомендации N 18-28). Такое задание выдается органом архитектуры и градостроительства по заявке заказчика (застройщика) на объекты, требующие разрешения на строительство. **Основанием для выдачи архитектурно-планировочного задания** являются:

- заявка заказчика (застройщика);

- решение органа исполнительной власти субъекта РФ или местного самоуправления о проектировании объекта;

- обоснования инвестиций в строительство объекта;

- необходимый комплект исходно-разрешительной документации, включая документы, удостоверяющие право собственности (аренды, пользования) заказчика на земельный участок.

Архитектурно-планировочное задание должно содержать требования, вытекающие из прав и обязанностей субъектов градостроительной деятельности, соответствующие правовым нормам российского законодательства, нормативной правовой базе субъекта РФ и местного самоуправления, а также положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования к строящемуся объекту, требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона вечной мерзлоты и др.), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства (п. 3 ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации"), Рекомендации N 18-28).

В выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения. Однако такой отказ может быть обжалован заказчиком (застройщиком) в судебном порядке (ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ, Рекомендации N 18-28).

На основании и в соответствии с архитектурно-планировочным заданием разрабатывается **архитектурный проект**. Архитектурный проект, учитывающий требования градостроительного законодательства, государственных стандартов в области проектирования и строительства, строительных норм и правил, соответствующих градостроительных нормативов, правил застройки города или иного населенного пункта, задания на проектирование и архитектурно-планировочного задания, является документом, обязательным для всех участников реализации архитектурного проекта со дня получения на его основе разрешения на строительство.

Одним из этапов подготовки проектной документации являются инженерные изыскания, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 47 ГрК РФ без их проведения подготовка и реализация проектной документации не допускается. **Инженерные изыскания** представляют собой изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (п. 15 ст. 1 ГрК РФ).

Для реализации вышеперечисленных целей проводятся **инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические, инженерно-геотехнические изыскания**, а также геотехнические исследования, обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций, поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения, локальный мониторинг компонентов окружающей среды, разведка грунтовых строительных материалов, локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод (Перечень видов инженерных изысканий утвержден Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства").

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

Также должны соблюдаться требования законодательства Российской Федерации, нормативных технических документов федеральных органов исполнительной власти (обязательные требования действующих строительных норм и правил) в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и ГрК РФ. Инженерные изыскания и отдельные их виды могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. В частности, в соответствии с п. 2 ст. 47 ГрК РФ виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Перечень видов таких работ утвержден Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 (в ред. от 14.11.2011) "Об утверждении Перечня 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".

Как уже отмечалось, основанием для выполнения инженерных изысканий является заключаемый в соответствии с § 4 главы 37 ГК РФ договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, к которому прилагаются техническое задание и программа выполнения инженерных изысканий. Субъекты данного договора совместно определяют состав работ, осуществляемых в ходе инженерных изысканий как основных, так и специальных видов, их объем и метод выполнения с учетом специфики соответствующих территорий и расположенных на них земельных участков, условия передачи результатов инженерных изысканий, а также иные условия. Требования к составу и оформлению задания и программы выполнения инженерных изысканий устанавливаются Министерством регионального развития Российской Федерации (далее - Минрегион России). Подрядчик (изыскатель) обязан при выполнении инженерных изысканий применять средства измерений, прошедшие метрологическую поверку (калибровку) или аттестацию.

Результаты инженерных изысканий оформляются в виде отчетной документации о выполненных инженерных изысканиях, состоящей из текстовой и графической частей, а также приложений к ней (в текстовой, графической, цифровой и иных формах), и отражающей сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства (п. 4.1 ст. 47 ГрК РФ, п. 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 N 20).

2. Как следует из законодательного определения понятия "проектная документация" (см. выше), проектная документация состоит из текстовой и графической частей. Текстовая часть содержит сведения в отношении объекта капитального строительства, описание принятых технических и иных решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проектной документации, и результаты расчетов, обосновывающие принятые решения. Графическая же часть отображает принятые технические и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов и других документов в графической форме. В целях реализации в процессе реконструкции, капитального ремонта архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий.

Приказом Минрегиона РФ от 02.04.2009 N 108 утверждены Правила выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации, согласно которым выполнение и оформление текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации, осуществляется в соответствии с национальными стандартами "Система проектной документации для строительства" (ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации", утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2013 N 156-ст).

Следует также иметь в виду, что в случае, если для разработки проектной документации на объект капитального строительства недостаточно требований по надежности и безопасности, установленных нормативными техническими документами, или такие требования не установлены, разработке документации должны предшествовать разработка и утверждение в установленном порядке специальных технических условий (п. 3 - 5 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87).

Проектная документация может разрабатываться применительно ко всему процессу работ по реконструкции, капитальному ремонту, также в отношении отдельных этапов реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Под **этапом реконструкции**, **капитального ремонта** понимается реконструкция (капитальный ремонт) одного из объектов капитального строительства, реконструкцию (капитальный ремонт) которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также реконструкция (капитальный ремонт) части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от реконструкции (капитального ремонта) иных частей этого объекта капитального строительства. Необходимость разработки проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным этапам работ устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование. Возможность подготовки такой проектной документации должна быть обоснована расчетами, подтверждающими технологическую возможность реализации принятых проектных решений при осуществлении реконструкции, капитального ремонта по этапам. При этом проектная документация в отношении отдельного этапа строительно-ремонтных работ разрабатывается в объеме, необходимом для осуществления данного этапа.

Согласно п. 12 ст. 48 ГрК РФ, в **состав проектной документации** объектов капитального строительства, наряду с результатами инженерных изысканий, включаются следующие документы (разделы):

- **пояснительная записка** с исходными данными для реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (с результатами инженерных изысканий, техническими условиями). Данный раздел проектной документации должен содержать в текстовой части реквизиты документа, на основании которого было принято решение о разработке проектной документации (федеральная целевая программа, программа развития субъекта РФ, комплексная программа развития муниципального образования, ведомственная целевая программа и другие программы; решение Президента РФ, Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в соответствии с их полномочиями; решение застройщика). В пояснительной записке указываются реквизиты задания на проектирование (если проектная документация подготавливалась на основании договора), отчетной документации по результатам инженерных изысканий; правоустанавливающих документов на объект капитального строительства; утвержденного и зарегистрированного плана земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; документов об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, реквизиты технических условий, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно без его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования; документов о согласовании отступлений от положений технических условий; разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства; актов (решений) собственника здания (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства (если необходим снос (демонтаж)); иных исходно-разрешительных документов; решения органа местного самоуправления о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу (при необходимости сноса жилого дома). Данные документы (их копии, оформленные надлежащим образом) в обязательном порядке должны прилагаться к пояснительной записке в полном объеме.

- **схема планировочной организации земельного участка**, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка. Данный раздел отражает характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка (в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации); обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент); технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод; описание организации рельефа вертикальной планировкой; описание решений по благоустройству территории; зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства, схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) (для объектов производственного назначения); обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.

Данный раздел также должен включать **схему планировочной организации земельного участка** с отображением: мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства с указанием существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним; границ зон действия публичных сервитутов (при их наличии); зданий и сооружений объекта капитального строительства, подлежащих сносу (при их наличии); решений по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории; этапов строительства объекта капитального строительства; схемы движения транспортных средств на строительной площадке; план земляных масс; **сводный план сетей инженерно-технического обеспечения** с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения; **ситуационный план** размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границам указанного земельного участка, границ зон с особыми условиями их использования, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с отображением проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям (для объектов производственного назначения);

- **архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения**. Раздел "Архитектурные решения" включает описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации; обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства; описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства; описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения; архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей; архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия; решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов (при необходимости); решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров (для объектов непроизводственного назначения). В графической части данного раздела содержатся отображение фасадов, их цветовое решение (при необходимости); для объектов непроизводственного назначения - поэтажные планы зданий и сооружений с приведением экспликации помещений; иные графические и экспозиционные материалы, выполняемые в случае, если необходимость этого указана в задании на проектирование;

- **сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений**. Данный раздел должен состоять из подразделов "Система электроснабжения", "Система водоснабжения", "Система водоотведения", "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети", "Сети связи", "Система газоснабжения", "Технологические решения". Каждый из перечисленных подразделов состоит из текстовой и графической частей, конкретный состав которых определяется п. 16 - 22 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию;

- **проект организации строительства** должен содержать характеристику района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства; оценку развитости транспортной инфраструктуры; сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства; перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства квалифицированных специалистов, в том числе для выполнения работ вахтовым методом; характеристику земельного участка, предоставленного для строительства, обоснование необходимости использования для строительства земельных участков вне земельного участка, предоставляемого для строительства объекта капитального строительства; описание особенностей проведения работ в условиях действующего предприятия, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи (для объектов производственного назначения); описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи (для объектов непроизводственного назначения); обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане строительства сроков завершения строительства (его этапов); перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций; технологическую последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов; обоснование потребности строительства в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, в топливе и горюче-смазочных материалах, а также в электрической энергии, паре, воде, временных зданиях и сооружениях; обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов, конструкций, оборудования, укрупненных модулей и стендов для их сборки;

- **проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей**. Этот раздел проектной документации подготавливается при необходимости сноса (демонтажа) объекта или части объекта капитального строительства и должен содержать основание для разработки проекта организации работ по сносу или демонтажу зданий, строений и сооружений объектов капитального строительства; перечень этих зданий, а также перечень мероприятий по выведению из эксплуатации объектов капитального строительства; мероприятий по обеспечению защиты ликвидируемых зданий, строений и сооружений от проникновения людей и животных в опасную зону и внутрь объекта, а также защиты зеленых насаждений; описание и обоснование принятого метода сноса (демонтажа); расчеты и обоснование размеров зон развала и опасных зон в зависимости от принятого метода сноса (демонтажа); оценку вероятности повреждения при сносе (демонтаже) инженерной инфраструктуры, в том числе действующих подземных сетей инженерно-технического обеспечения; описание и обоснование методов защиты и защитных устройств сетей инженерно-технического обеспечения, согласованные с владельцами этих сетей; решений по безопасным методам ведения работ по сносу (демонтажу); перечень мероприятий по обеспечению безопасности населения, в том числе его оповещения и эвакуации (при необходимости); описание решений по вывозу и утилизации отходов; перечень мероприятий по рекультивации и благоустройству земельного участка (при необходимости); сведения об остающихся после сноса (демонтажа) в земле и в водных объектах коммуникациях, конструкциях и сооружениях; сведения о наличии разрешений органов государственного надзора на сохранение таких коммуникаций, конструкций и сооружений в земле и в водных объектах, в случаях, когда наличие такого разрешения предусмотрено законодательством; сведения о наличии согласования с соответствующими государственными органами, в том числе органами государственного надзора, технических решений по сносу (демонтажу) объекта путем взрыва, сжигания или иным потенциально опасным методом, перечень дополнительных мер по безопасности при использовании потенциально опасных методов сноса. К данному разделу прилагаются план земельного участка и прилегающих территорий с указанием места размещения сносимого объекта, сетей инженерно-технического обеспечения, зон развала и опасных зон в период сноса (демонтажа) объекта с указанием мест складирования разбираемых материалов, конструкций, изделий и оборудования и чертежи защитных устройств инженерной инфраструктуры и подземных коммуникаций;

- **перечень мероприятий по охране окружающей среды и обеспечению пожарной безопасности** включает в себя два раздела "Перечень мероприятий по охране окружающей среды" и "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности". Первый раздел содержит результаты оценки воздействия объекта капитального строительства на окружающую среду; перечень мероприятий по предотвращению и (или) снижению возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду и рациональному использованию природных ресурсов на период реконструкции (капитального ремонта) и эксплуатации объекта капитального строительства. Второй раздел посвящен описанию системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства;

- **перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов 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 (в случае подготовки соответствующей проектной документации)** включает перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к вышеперечисленным объектам, а также обоснование принятых конструктивных, объемно-планировочных и иных технических решений, обеспечивающих безопасное перемещение инвалидов на этих объектах, их эвакуацию из указанных объектов в случае пожара или стихийного бедствия; описание проектных решений по обустройству рабочих мест инвалидов (при необходимости). Графическая часть данного раздела должна содержать схему планировочной организации земельного участка (или фрагмент схемы), на котором расположены перечисленные объекты, с указанием путей перемещения инвалидов и поэтажные планы зданий (строений, сооружений) объектов капитального строительства с указанием путей перемещения инвалидов по объекту капитального строительства, а также путей их эвакуации;

- **требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства**. В соответствии с п. 6 ст. 17 Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ правила обеспечения безопасной эксплуатации зданий, сооружений должны содержать:

1) требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию зданий, сооружений, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения;

2) минимальную периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствования состояния строительных конструкций, оснований, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений и (или) необходимость проведения мониторинга окружающей среды, состояния оснований, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации зданий, сооружений;

3) сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации зданий, сооружений;

4) сведения о размещении скрытых электрических проводок, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений;

- **смета на реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов**. Этот раздел проектной документации состоит из пояснительной записки к сметной документации и сметной документации. Пояснительная записка к сметной документации должна содержать сведения о месте расположения объекта капитального строительства; перечень сборников и каталогов сметных нормативов, принятых для составления сметной документации на строительство; наименование подрядной организации (при наличии); обоснование особенностей определения сметной стоимости строительных работ для объекта капитального строительства; другие сведения о порядке определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства, характерные для него.

Непосредственно сама сметная документация должна содержать сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат. Сметная документация составляется в сметных ценах, сложившихся ко времени ее составления. Сводный сметный расчет стоимости строительства составляется с распределением средств по главам: глава 1 - подготовка территории строительства, глава 2 - основные объекты строительства, глава 3 - объекты подсобного и обслуживающего назначения, глава 4 - объекты энергетического хозяйства, глава 5 - объекты транспортного хозяйства и связи, глава 6 - наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, глава 7 - благоустройство и озеленение территории, глава 8 - временные здания и сооружения, глава 9 - прочие работы и затраты, глава 10 - содержание службы заказчика, строительный контроль, глава 11 - подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства, глава 12 - проектные и изыскательские работы;

- **перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов**. Данный перечень включает в себя: показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании, строении и сооружении; требования к архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений; требования к отдельным элементам, конструкциям зданий, строений и сооружений и их свойствам, к используемым в зданиях, строениях и сооружениях устройствам и технологиям, а также к включаемым в проектную документацию и применяемым при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий, строений и сооружений технологиям и материалам, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов как в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, строений и сооружений, так и в процессе их эксплуатации; иные установленные требования энергетической эффективности. Кроме того, в данном разделе приводится обоснование выбора оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта с целью обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов; а также перечень требований энергетической эффективности, которым здание, строение и сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, и сроки, в течение которых в процессе эксплуатации должно быть обеспечено выполнение указанных требований энергетической эффективности. В графической части приводятся схемы расположения в зданиях, строениях и сооружениях приборов учета используемых энергетических ресурсов;

- **иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами**. Этот раздел должен содержать документацию, необходимость разработки которой при осуществлении проектирования и реконструкции (капитального ремонта) объекта капитального строительства предусмотрена законодательными актами Российской Федерации, в том числе: декларацию промышленной безопасности опасных производственных объектов, разрабатываемую на стадии проектирования; декларацию безопасности гидротехнических сооружений, разрабатываемую на стадии проектирования, и др.

Конкретный состав и требования к содержанию разделов проектной документации зависят от вида объекта капитального строительства. Так, в частности, проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности должна включать в себя перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Состав разделов проектной документации на линейные объекты капитального строительства и требования к содержанию этих разделов определены разделом III Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. При этом положения подп. "б" п. 2 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 уполномочивают Министерство обороны Российской Федерации и Федеральную службу безопасности Российской Федерации на уточнение отдельных требований к содержанию разделов проектной документации, в отношении проектной документации на объекты военной инфраструктуры и объекты безопасности соответственно.

Подготовка проектной документации осуществляется либо самостоятельно застройщиком, либо привлекаемыми им на основании договора физическими или юридическими лицами, отвечающими требованиям субъектов договора подряда. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий. В случае если подготовка проектной документации осуществляется не самим заказчиком (застройщиком), а физическим или юридическим лицом на основании договора, то застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу градостроительный план земельного участка; результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий); а также технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения). Технические условия представляют собой данные о максимальной нагрузке в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, но не менее 2 лет с даты их выдачи (п. 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения"). Технические условия, а также информация о плате за подключение, включающая в себя данные о тарифе на подключение, дату окончания срока действия указанного тарифа, дату повторного обращения за информацией о плате за подключение, предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Проектная организация - генеральный проектировщик по каждому проектируемому зданию (или группе зданий) назначает **главного инженера проекта и главного архитектора проекта**. Специализированная проектная организация, выполняющая отдельный раздел проекта, назначает главного инженера (архитектора) проекта, ответственного за этот раздел проекта. При этом заказчик проектно-сметной документации в лице директора, главного инженера и главного архитектора (инженера) проекта - генерального проектировщика или специализированной проектной организации (фирмы) несет ответственность за соблюдение утвержденных в задании на проектирование технико-экономических и планировочных показателей реконструируемых (ремонтируемых) зданий, за качество проектно-сметной документации, правильное определение сметной стоимости и очередности работ, за своевременную разработку и комплектность проектно-сметной документации, а также за внесение в проектно-сметную документацию в установленный срок изменений, рекомендованных в заключениях органов исполнительной власти, инвесторов, генподрядных организаций и экспертизы. На подрядчика возлагаются обязанности по выполнению работы в соответствии с заданием и иными исходными данными на проектирование и договором, согласованию готовой технической документации с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком - с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления. Подрядчик обязан передать заказчику готовую техническую документацию и результаты изыскательских работ, при этом он не вправе передавать техническую документацию третьим лицам без согласия заказчика. Кроме того, подрядчик должен гарантировать заказчику отсутствие у третьих лиц права воспрепятствовать выполнению работ или ограничивать их выполнение на основе подготовленной подрядчиком технической документации (ст. 760 ГК РФ).

Исходя из договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, подрядчик несет ответственность за ненадлежащее составление технической документации и выполнение изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе реконструкции (капитального ремонта), а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации и данных изыскательских работ. При обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное (ст. 761 ГК РФ).

3. Готовая проектная документация требует утверждения ее заказчиком или застройщиком. Однако законодательством предусмотрена еще одна процедура, касающаяся проектной документации и предшествующая утверждению, - **государственная экспертиза проектной документации**, после положительных результатов которой заказчик (застройщик) имеет право ее утвердить. При этом законодатель идет по пути исключения, определяя лишь случаи, когда проведение государственной экспертизы не требуется.

Во-первых, п. 2, 3, 3.1 ст. 49 ГрК РФ определяются объекты, в отношении которых государственная экспертиза проектной документации, а также результатов инженерных изысканий не проводится.

Во-вторых, она не требуется:

- в отношении всех иных объектов капитального строительства, если для их реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а именно в случаях реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других), изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такое изменение не затрагивает конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышает предельные параметры разрешенной реконструкции, установленные градостроительным регламентом (п. 7 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145);

- в отношении типовой проектной документации или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства. В соответствии с ГрК РФ единая государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, заменившая с 1 января 2007 года все существовавшие ранее специализированные виды экспертиз, не проводится в отношении проектной документации, уже получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно, т.е. типовой проектной документации.

Приказом Минрегиона России от 29.03.2013 N 106 утверждены Правила формирования и ведения реестра типовой проектной документации, а также состава информации о проектной документации, которая подлежит внесению в реестр, и формы ее представления. В указанный реестр включается информация о проектной документации в отношении жилых и административных зданий, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (объекты культуры, образования, здравоохранения, спортивные здания и сооружения и т.п.), при подготовке которой были применены современные экономичные ресурсо- и энергосберегающие, архитектурно-планировочные, конструктивные, инженерно-технические, технологические и организационные решения и которая рекомендуется для массового повторного применения при создании объектов капитального строительства за счет или с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов. Информация о проектной документации включается в данный реестр при условии, что объект капитального строительства, в отношении которого подготовлена проектная документация, будучи аналогичным по назначению, виду и технико-экономическим показателям другим объектам капитального строительства, сведения о типовой проектной документации в отношении которых представлены на рассмотрение в Министерство регионального развития Российской Федерации или которые включены в вышеупомянутый реестр, имеет лучшие показатели соотношения стоимости строительства объекта капитального строительства к расчетному сроку эксплуатации, полезной площади к общей площади объекта капитального строительства, ресурсопотребления на единицу мощности, необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства, а при равных показателях - при ее подготовке были применены ранее не применявшиеся архитектурно-планировочные, конструктивные, инженерно-технические, технологические и (или) организационные решения. Решение о внесении в реестр сведений о типовой проектной документации оформляется приказом Министерства регионального развития Российской Федерации.

При этом следует иметь в виду, что применяемая типовая проектная документация подлежит экспертизе только в части результатов инженерных изысканий и фундаментов, если это предусмотрено статьей 49 ГрК РФ (п. 8 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, Приказ Минрегиона России от 29.03.2013 N 106).

Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий может проводиться **Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы (Главгосэкспертиза России) при Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу** (Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 16.03.2007 N 64 "О государственном учреждении, уполномоченном на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий"), органами исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

К полномочиям Главгосэкспертизы России относится организация и проведение государственной экспертизы в отношении объектов, реконструкцию и (или) капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации; объектов, реконструкцию и (или) капитальный ремонт которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации, а также в отношении объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I - V класса опасности; объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну (за исключением объектов, государственная экспертиза в отношении которых отнесена указами Президента Российской Федерации к полномочиям федеральных органов исполнительной власти); объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения); особо опасных и технически сложных объектов, а также уникальных объектов.

Государственная экспертиза в отношении иных объектов, и в частности объектов, государственная экспертиза в отношении которых отнесена указами Президента Российской Федерации к полномочиям иных федеральных органов исполнительной власти, проводится уполномоченными на проведение государственной экспертизы органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственными им государственными учреждениями по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Однако в случае невозможности проведения государственной экспертизы в субъекте РФ по месту расположения такого земельного участка Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 02.07.2007 N 187 утвержден Порядок передачи проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий для проведения государственной экспертизы при невозможности ее проведения в субъекте Российской Федерации по месту расположения земельного участка, на котором предполагается осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Согласно п. 2 названного нормативного акта, орган исполнительной власти субъекта РФ в области государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, получивший заявление о проведении государственной экспертизы по объекту капитального строительства, в отношении которого проведение такой экспертизы этим органом (подведомственным государственным учреждением) не представляется возможным, вправе обратиться в **Министерство регионального развития Российской Федерации**. Следует заметить, что согласно Указу Президента РФ от 12.05.2008 N 724 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти" Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству упразднено, а его функции переданы в Минрегион России с просьбой о направлении проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий на государственную экспертизу в организацию по проведению государственной экспертизы другого субъекта РФ. Такое обращение должно содержать обоснование невозможности проведения государственной экспертизы и наименование организации по проведению государственной экспертизы, в которой предлагается провести государственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

К обращению прилагаются: копия заявления о проведении государственной экспертизы; опись комплекта поданных документов; документ, подтверждающий согласие уполномоченного органа соответствующего субъекта Российской Федерации, в который предлагается передать проведение государственной экспертизы; информация, подтверждающая возможность проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий соответствующей организацией по проведению государственной экспертизы. Минрегион России в срок не позднее пятнадцати рабочих дней рассматривает поступившее обращение, по результатам которого принимает решение о согласовании направления проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий на государственную экспертизу в организацию по проведению государственной экспертизы другого субъекта Российской Федерации либо об отказе в направлении документов. Решение об отказе в направлении документов может быть принято только в случае непредставления всех необходимых документов. При этом обращение может быть подано повторно, если устранены недостатки, явившиеся основанием для отказа. Следует отметить, что проведение повторной государственной экспертизы в указанной организации осуществляется без получения согласования Минрегиона России, если такое согласование было уже получено для первичной государственной экспертизы.

Итак, определившись с органом, уполномоченным на проведение госэкспертизы (в п. 2 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий такие органы названы организациями по проведению государственной экспертизы), заявитель должен представить заявление о проведении экспертизы с указанием Ф.И.О., реквизитов документов, удостоверяющих личность, почтового адреса места жительства индивидуального предпринимателя, полного наименования, места нахождения юридического лица застройщика (заказчика), а также исполнителей работ; наименования объекта, предполагаемого реконструкции, капитальному ремонту, почтового (строительного) адреса такого объекта, его основных технико-экономических характеристик (площади, объема, протяженности, количества этажей, производственной мощности и т.п.). Вместе с заявлением представляются проектная документация на объект капитального строительства, копия задания на проектирование, результаты инженерных изысканий, копия задания на выполнение инженерных изысканий, положительное заключение государственной экологической экспертизы в случае, если для проведения государственной экспертизы представляется проектная документация на объекты капитального строительства, реконструкцию или капитальный ремонт которых предполагается осуществить в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах или в территориальном море Российской Федерации, а также в отношении объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I - V класса опасности, искусственных земельных участков на водных объектах; документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика, заказчика (в случае, если заявитель не является заказчиком и (или) застройщиком); заверенная копия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске исполнителя работ к соответствующему виду работ по подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, действительного на дату подписания акта приемки выполненных работ, и копия акта приемки выполненных работ в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации получение допуска к таким работам является обязательным. При этом в таком документе должны быть оговорены специально полномочия заявителя на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы.

В случае если экспертиза проводится только в отношении результатов инженерных изысканий до направления проектной документации на государственную экспертизу, то в соответствующую организацию по проведению государственной экспертизы представляются все те же документы, за исключением, соответственно, проектной документации и копии задания на проектирование. При проведении государственной экспертизы проектной документации после проведения экспертизы результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, представляются все вышеперечисленные документы (кроме копии задания на выполнение инженерных изысканий, а также заверенной копии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске исполнителя работ к соответствующему виду работ по инженерным изысканиям) и положительное заключение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, при этом сами результаты повторно не представляются.

Для проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий в случаях, когда реконструкция объекта капитального строительства будет осуществляться с использованием типовой проектной документации или модификации такой проектной документации, наряду с вышеназванными документами в организацию по проведению государственной экспертизы представляются: проектная документация по внешним инженерным сетям и конструктивным решениям фундаментов; положительное заключение государственной экспертизы в отношении применяемой типовой проектной документации (модифицированной типовой проектной документации), выданное любому лицу не ранее семи лет до дня подачи заявления о проведении государственной экспертизы результатов инженерных изысканий; а также документ, подтверждающий право застройщика (заказчика) на использование типовой проектной документации, исключительное право на которую принадлежит иному лицу (договор об отчуждении исключительного права, лицензионный договор, сублицензионный договор и т.п.).

Следует отметить, что законодатель представляет организации по проведению государственной экспертизы право дополнительно требовать от заявителя представления расчетов конструктивных и технологических решений, используемых в проектной документации, а также материалов инженерных изысканий. Указанные расчеты и материалы должны представляться заявителем в пятидневный срок после получения соответствующего запроса. Не допускается истребование от заявителей иных сведений и документов (п. 13 - 17 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий).

Получив соответствующие документы, организация по проведению государственной экспертизы в течение трех рабочих дней со дня их получения осуществляет их проверку, которая проводится в срок не более десяти рабочих дней. В течение данного срока заявителю представляется (направляется) проект договора с расчетом размера платы за проведение государственной экспертизы, подписанный со стороны организации по проведению государственной экспертизы, либо мотивированный отказ в принятии документов, представленных для проведения государственной экспертизы, или указанные документы должны быть возвращены без рассмотрения. Документы подлежат возврату заявителю без рассмотрения в случае, если государственная экспертиза должна осуществляться иной организацией по проведению государственной экспертизы.

Основаниями для отказа в принятии проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, направленных на государственную экспертизу, являются либо несоответствие представленных документов по содержанию и форме требованиям законодательства, непредставление всех необходимых документов, либо подготовка их лицами, которые также не отвечают требованиям, предъявляемым к ним законодателем (например, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо не имеет свидетельства о допуске к соответствующим видам работ).

Заключив договор на проведение государственной экспертизы технической документации, который регулируется нормами ГК РФ о договоре возмездного оказания услуг, организация по проведению государственной экспертизы, после представления заявителем документов, подтверждающих внесение платы за ее проведение, приступает непосредственно к проведению самой экспертизы.

**Предметом государственной экспертизы** являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Срок проведения государственной экспертизы не должен превышать 60 дней. При этом законодательством установлены более короткие сроки - не более сорока пяти дней при осуществлении государственной экспертизы в отношении результатов инженерных изысканий, которые направлены на государственную экспертизу до направления на эту экспертизу проектной документации; проектной документации или проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении жилых объектов капитального строительства, не относящихся к уникальным объектам; проектной документации или проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объектов капитального строительства, строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт которых будут осуществляться в особых экономических зонах.

Более того, законодательством субъектов РФ могут устанавливаться **более короткие сроки проведения государственной экспертизы** в отношении объектов, государственная экспертиза проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий по которым проводится органами исполнительной власти субъектов РФ или подведомственными им государственными учреждениями (п. 30 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий).

При выявлении в проектной документации и (или) результатах инженерных изысканий в процессе проведения государственной экспертизы недостатков (отсутствие (неполнота) сведений, описаний, расчетов, чертежей, схем и т.п.) организация по проведению государственной экспертизы незамедлительно уведомляет заявителя о выявленных недостатках и устанавливает при необходимости срок для их устранения. В случае если выявленные недостатки невозможно устранить в процессе государственной экспертизы или заявитель в установленный срок их не устранил, организация по проведению государственной экспертизы вправе отказаться от дальнейшего проведения экспертизы и поставить вопрос о досрочном расторжении договора, о чем письменно уведомит заявителя с указанием мотивов принятого решения.

Если реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства планируется осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в отношении объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I - V класса опасности, на землях особо охраняемых природных территорий, то наряду с государственной экспертизой здесь еще требуется **проведение государственной экологической экспертизы**. В этом случае проектная документация заявителями (заказчиками, застройщиками или уполномоченными кем-либо из них лицами) для проведения градостроительной экспертизы и экологической экспертизы представляется непосредственно или направляется по почте с описью вложения в соответствии с п. 2, 4 Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.11.2008 N 822.

Обязательным условием принятия материалов на государственную экологическую экспертизу является наличие в них (в составе разделов объекта экспертизы или в виде приложений) **данных по оценке воздействия на окружающую природную среду намечаемой хозяйственной и иной деятельности и экологическому обоснованию допустимости ее реализации**. Объект экспертизы представляется в двух экземплярах, другие материалы - в одном экземпляре. Органы, уполномоченные на проведение экологической экспертизы, имеют право в процессе ее проведения запрашивать у заказчика дополнительную информацию, необходимую для оценки допустимости воздействия намечаемой деятельности на окружающую природную среду, в том числе данные специальных экологических исследований, результаты расчетов и анализов, иные материалы, необходимые для подготовки заключения государственной экологической экспертизы.

Срок проведения государственной экологической экспертизы определяется в зависимости от трудоемкости экспертных работ с учетом объема представленных на экспертизу материалов, природных особенностей территории и экологической ситуации в районе намечаемой деятельности и особенностей воздействия намечаемой деятельности на окружающую природную среду, но не должен превышать четырех месяцев. В процессе проведения государственной экологической экспертизы при необходимости могут быть изменены сроки ее проведения, но при этом общий срок ее проведения не должен превышать шести месяцев (п. 4, 6, 12 Положения о порядке проведения государственной экологической экспертизы, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11.06.1996 N 698).

**Результатами проведения государственной экспертизы** проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, являются соответствующие **заключения**. Результатом государственной экспертизы проектной документации является **заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение)** проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Согласно п. 2 Приказа Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 02.07.2007 N 188 "О требованиях к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий", заключение государственной экспертизы содержит четыре раздела: общие положения; основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации; описание рассмотренной документации (материалов) и выводы по результатам рассмотрения.

Заключение, подготовленное экспертной комиссией, приобретает статус заключения государственной экологической экспертизы со дня его утверждения (п. 20, 24 Положения о порядке проведения государственной экологической экспертизы).

**При наличии отрицательного заключения государственной экспертизы** проектной документации проектная документация не может быть утверждена застройщиком или заказчиком. При этом отрицательное заключение государственной экспертизы может оспариваться застройщиком или заказчиком в судебном порядке, а также застройщик или заказчик вправе направить повторно (два и более раза) проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу после внесения в них необходимых изменений. В случае если недостатки, послужившие основанием для отрицательного заключения государственной экспертизы, можно устранить без возврата этих документов и заявитель не настаивает на их возврате, организация по проведению государственной экспертизы устанавливает срок для устранения таких недостатков. После их доработки заявитель представляет в организацию по проведению государственной экспертизы часть проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий с внесенными изменениями и справку с описанием этих изменений. Экспертной оценке при проведении повторной государственной экспертизы подлежит часть проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и (или) результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена государственная экспертиза (п. 44, 45 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий).

Проведение иных государственных экспертиз проектной документации согласно п. 6 ст. 49 ГрК РФ не допускается.

При этом застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо по собственной инициативе может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. **Негосударственная экспертиза проектной документации** и результатов инженерных изысканий проводятся аккредитованными организациями на основании договора. Аккредитация организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится Минрегионом России. Приказом Минрегиона России от 27.03.2012 N 127 утвержден Перечень направлений деятельности экспертов и требований к содержанию данных направлений для получения юридическим лицом аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий. Объектом негосударственной экспертизы являются проектная документация в полном объеме или ее отдельные разделы, а также результаты инженерных изысканий любого объекта капитального строительства (отдельного этапа строительства, реконструкции, капитального ремонта), в том числе объекта капитального строительства, проектная документация которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит обязательной государственной экспертизе.

Вопрос о том, **что направляется на негосударственную экспертизу (проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий)**, а также в каком объеме проектная документация подлежит проверке при проведении негосударственной экспертизы (в полном объеме, частично, если частично, то в какой части) и на предмет соответствия каким требованиям подлежат проверке проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, определяется в договоре. Ввиду этого, предметом негосударственной экспертизы проектной документации может быть оценка соответствия проектной документации техническим регламентам (в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности); результатам инженерных изысканий; сметным нормативам; градостроительным регламентам; градостроительному плану земельного участка; национальным стандартам; стандартам организаций; заданию на проектирование. Предметом негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка их соответствия требованиям технических регламентов и заданию на проведение инженерных изысканий.

Результатом негосударственной экспертизы является заключение, содержащее выводы либо о соответствии (положительное заключение), либо о несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации или ее разделов требованиям законодательства; а также о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и (или) заданию на проведение инженерных изысканий. В заключении могут содержаться рекомендации по внесению изменений в проектную документацию и улучшению проектных решений. Заключения, подготовленные различными экспертными организациями, имеют одинаковую юридическую силу и могут использоваться заявителем по своему усмотрению, в том числе прилагаться к заявлению на получение разрешения на строительство (п. 3 - 7, 9 - 10, 13 Положения о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 29.12.2008 N 1070 "О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий").

Следует иметь в виду, что направление проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий для проведения негосударственной экспертизы не освобождает застройщика (заказчика) от обязанности направить указанные документы на государственную экспертизу, если обязательное проведение государственной экспертизы предусмотрено законодательством Российской Федерации.

4. Следующим этапом, предшествующим непосредственному проведению работ по реконструкции и капитальному ремонту объектов недвижимости, является **получение разрешения на строительство** в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. **Разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство и реконструкцию объектов капитального строительства (ст. 51 ГрК РФ).

**Выдача разрешения на строительство не требуется** в случае реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других); изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенной реконструкции, установленные градостроительным регламентом, а также в иных случаях. Согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ, разрешение на строительство также не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного населенного пункта и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

В зависимости от правового статуса земельного участка, на котором располагается объект капитального строительства, подлежащий реконструкции или капитальному ремонту, определяются и органы власти, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство. Так, разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Если законодательством допускается изъятие, в том числе выкуп земельного участка, с размещенными на них объектами капитального строительства федерального, регионального или местного значения, подлежащими реконструкции, капитальному ремонту, то разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Во всех остальных случаях разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, подлежащий реконструкции или капитальному ремонту.

Для того чтобы получить разрешение на строительство объекта капитального строительства, застройщик должен представить в один из вышеперечисленных органов, в зависимости от их компетенции, заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагается пакет документов - см., **например**, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2014 по делу N А41-42467/13.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Немного другой пакет документов требуется для получения разрешения на строительство в целях реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В этом случае застройщик вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство представляет правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка и схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Вышеперечисленные перечни документов, необходимых для получения разрешения на строительство, являются исчерпывающими: в п. 10 ст. 51 ГрК РФ прямо установлен запрет на истребование иных документов. Однако следует иметь в виду, что не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях. Данные положения не применяются к выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства на территориях сельских поселений до 1 июня 2014 года (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

Получив указанные документы, органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в течение десяти дней обязаны провести проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению; соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

По результатам проведенной проверки уполномоченные органы выдают **разрешение на строительство** или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. Основными причинами отказа являются отсутствие или несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. При этом отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

**Форма** **разрешения на строительство** утверждена Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию". Согласно Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство, утвержденной Приказом Министерства регионального развития РФ от 19.10.2006 N 120, в разрешении на строительство должно быть указано, кому именно оно выдается (Ф.И.О. гражданина, если основанием для выдачи разрешения на строительство является заявление физического лица, либо полное наименование организации, если основанием для выдачи разрешения на строительство является заявление юридического лица); на какой конкретно вид строительства: строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (оставляется один из перечисленных видов строительства, на который оформляется разрешение на строительство, остальные виды строительства зачеркиваются); а также указывается наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, адрес местонахождения, краткие проектные характеристики (общая площадь объекта капитального строительства; площадь земельного участка; количество этажей и или высота здания, строения, сооружения; строительный объем, в том числе подземной части; количество мест, вместимость, мощность, производительность; сметная стоимость объекта капитального строительства, по утвержденной в установленном порядке проектной сметной документации при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов; удельная стоимость 1 кв. м площади при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов; количество очередей (пусковых комплексов) объекта капитального строительства). В случае выдачи разрешений на строительство для объектов в области использования атомной энергии указываются данные лицензии на право ведения работ в области использования атомной энергии, включающие право сооружения объекта использования атомной энергии.

Следует обратить внимание, что по заявлению застройщика разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы реконструкции, что также должно быть отражено в самом документе: указывается наименование этапа реконструкции и дается описание такого этапа.

В разрешении на строительство также должен быть отражен **срок его действия**. Так, разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, а разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. При этом срок действия разрешения на строительство может быть продлен органами, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления. Важно иметь в виду, что при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется.

Разрешение подписывается уполномоченным сотрудников, с расшифровкой его должности и подписи. Подлинность подписи удостоверяется печатью органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Выдача разрешения на строительство влечет за собой определенные последствия в виде обязанностей, возникающих как у уполномоченного органа, так и у застройщика. Так, органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в течение трех дней со дня выдачи разрешения обязаны направить копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в отношении объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I - V класса опасности, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, автомобильных дорог федерального значения, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. В отношении иных объектов капитального строительства копия разрешения на строительство направляется в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора.

В свою очередь, застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

§ 2.2. Порядок осуществления капитального ремонта

и реконструкции и ввод в эксплуатацию объекта

капитального строительства

1. Логическим завершением процедур по заключению договора строительного подряда, а также установленных законом этапов подготовки, согласования проектной документации является непосредственное **осуществление капитального ремонта или реконструкции** объекта капитального строительства. Основные права и обязанности заказчика и подрядчика, как правило, определяются договором строительного подряда (о них шла речь в [§ 1.2 главы 1](#P46) настоящего пособия), однако в силу специфики указанных видов строительных работ порядок осуществления как реконструкции, так и капитального ремонта детально регламентируется еще целым рядом различных норм, правил, государственных стандартов. Немаловажным при осуществлении реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства является и строительный контроль и строительный надзор, оказывающие существенное влияние на порядок и условия их проведения.

Так, прежде чем приступить к началу работ, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, проектная документация на который подлежит государственной экспертизе, должен направить в органы государственного строительного надзора **извещение о начале таких работ**, с приложением копии разрешения на строительство; проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа реконструкции; копии документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий; общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ; положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. Такое извещение с прилагаемыми к нему документами является основанием для разработки должностным лицом органа государственного строительного надзора программы проведения проверок в течение семи рабочих дней с даты получения такого извещения (п. 6 Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации (РД-11-04-2006), утвержденного Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 N 1129).

Подрядчик при осуществлении реконструкции или капитального ремонта объекта капитального строительства обязан действовать в соответствии с заданием застройщика или заказчика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. При осуществлении строительных работ по реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства обязательными условиями являются: наличие договора с заказчиком; наличие проектно-сметной документации при строительстве и реконструкции; наличие строительных элементов (строительные материалы, изделия, конструкции, оборудование); профессиональный уровень мастерства и квалификация исполнителя и его знания требований безопасности и санитарных норм; наличие нормативных и технических документов на осуществляемые работы. При оказании услуг по капитальному ремонту и реконструкции детали должны быть выполнены из сертифицированных материалов и защищены от воздействия неблагоприятных факторов окружающей среды (СНиП 2.03.11, СНиП 31-02).

Новая продукция должна быть пригодна для применения в условиях строительства и эксплуатации объектов на территории Российской Федерации и подтверждена техническим свидетельством. Проверке и подтверждению пригодности подлежит новая продукция, от которой зависят эксплуатационные свойства зданий и сооружений, их надежность и долговечность, безопасность для жизни и здоровья людей, их имущества, а также окружающей среды.

Не требует проверки и подтверждения пригодности новая продукция, запроектированная в полном соответствии с действующими строительными нормами и правилами, а также разработанная и поставляемая в соответствии с государственными стандартами или техническими условиями, утвержденными в установленном порядке (п. 3, 5 Правил подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве). В процессе осуществления работ по реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья застройщика, охрана и безопасность труда в соответствии с требованиями СНиП III-4, СНиП 12-03. При необходимости разборки старых конструкций здания перед реконструкцией подрядчик должен разработать мероприятия по обеспечению безопасности выполнения работ. Пожарная безопасность при проведении строительных или ремонтных работ должна обеспечиваться в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.004. Внутренний газопровод должен отвечать требованиям СНиП 2.04.08. Источники тепловой энергии (в том числе печи и камины), варочные плиты и дымоходы должны быть размещены с учетом требований пожарной безопасности дома и в соответствии с требованиями СНиП 2.04.05. Электропроводка должна быть выполнена кабелем или изолированными проводами с оболочками, не распространяющими горение.

При оказании услуг по ремонту и строительству экологическая безопасность должна обеспечиваться соблюдением установленных требований охраны окружающей среды согласно действующим нормативным документам. В процессе оказания услуг по строительству и ремонту лакокрасочные, изоляционные, взрывоопасные или вредные вещества складируют в соответствии с требованиями действующей нормативной документации. Во время проведения строительных работ и по окончании их сточные воды, строительный мусор должны удаляться без загрязнения территории и водоносных горизонтов (СНиП 31-02) (ГОСТ Р 52059-2003).

Ранее упомянутыми ВСН 61-89 (р) регулируется проектирование реконструкции и капитального ремонта жилых домов высотой до 16 этажей включительно. Согласно указанным нормам, при капитальном ремонте и реконструкции жилых домов, оборудованных лифтами грузоподъемностью до 350 кг, габариты лифтовых шахт, машинных помещений и площадок перед лифтами могут быть сохранены. При этом ширина площадки перед лифтом должна быть не менее 1 м. Если ширина одной этой площадки менее 1,2 м, то лифт должен иметь раздвижные двери. При невозможности применения стандартных лифтов допускается использовать выпускаемые промышленностью нестандартные лифты. Также допускается применять гидравлические лифты. Допускается сохранять существующие размеры тамбуров. При невозможности устройства тамбуров следует предусматривать двойные двери, в том числе с открыванием в разные стороны, оборудованные уплотняющими прокладками и дверными доводчиками. Существующие мусоропроводы в жилых домах при реконструкции и капитальном ремонте следует сохранять. Жилые дома с отметкой пола верхнего этажа от уровня земли 14 м и более должны быть оборудованы мусоропроводами. При оборудовании зданий мусоропроводами следует обеспечивать их воздухонепроницаемость и нормативную шумозащиту жилых помещений, примыкающих к мусоросборным камерам. В реконструируемых или капитально ремонтируемых домах с высотой жилых этажей более 2,8 м допускается сохранять существующую высоту этажей.

При реконструкции таких домов в пристраиваемых, надстраиваемых или встраиваемых объемах допускается принимать высоту жилых этажей более 2,8 м, если это вызвано необходимостью композиционного объединения сохраняемой и возводимых частей здания. Допускается сохранение выступающих конструкций, если высота жилых помещений в свету от пола до низа этих конструкций составляет не менее 2,2 м, а дефицит объема жилых помещений при этом компенсируется увеличением площади.

При капитальном ремонте жилых домов, а также в случае пристройки дополнительных объемов меньшей или равной этажности без изменения планировки и замены конструкций в существующем здании могут быть сохранены находящиеся в техническом состоянии, не требующем замены, деревянные междуэтажные перекрытия (за исключением перекрытий кухонь) при условии обеспечения предела их огнестойкости, соответствующего степени огнестойкости здания после его ремонта, межкомнатные перегородки с пустотами, ограниченными негорючими материалами, перекрытия с пустотами, если последние на участках примыкания соседних квартир заполнены негорючими материалами на длине не менее 25 см, лестничные площадки шириной, равной расчетной ширине марша, но не менее 1 м, балконы и лоджии независимо от их размеров. Пятиэтажные жилые дома не ниже III степени огнестойкости, а также десятиэтажные дома не ниже II степени огнестойкости при реконструкции допускается надстраивать одним этажом при условии устройства в нем и нижележащем этаже квартир в двух уровнях. При реконструкции следует обеспечивать возможность въезда в каждый замкнутый двор. Допускается сохранение замкнутых дворов площадью до 400 кв. м без въезда. В реконструируемых домах высотой более двух этажей квартиры, все окна которых выходят в замкнутый двор, должны иметь переходные балконы между секциями или выходы на эвакуационные лестницы.

При капитальном ремонте жилых домов бесчердачные железобетонные крыши могут быть сохранены при соблюдении нормативных требований, если эти крыши по техническому состоянию и эксплуатационным качествам не подлежат замене. Бесчердачные крыши построечного выполнения многослойной конструкции с засыпным утеплителем подлежат замене. При замене следует устраивать чердачные крыши. Это лишь небольшой перечень условий, которые должны соблюдаться подрядчиками при осуществлении реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Порядок осуществления реконструкции и капитального ремонта регулируется также **нормами** **СНиП 12-03-2001** "Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования", принятыми Постановлением Госстроя России от 23.07.2001 N 80, СНиП 12-04-2002 "Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство", утвержденными Постановлением Госстроя России от 17.09.2002 N 123, СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений", утвержденными Постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17.04.1985 N 51/90, ГОСТ Р ИСО 9000-2001 "Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь", принятым Постановлением Госстандарта России от 15.08.2001 N 332-ст и др.

Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ (в ред. от 02.07.2013) утвержден Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, положения которого распространяются на здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса). В соответствии с указанным Федеральным законом распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 N 1047-р утвержден Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

В процессе реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства подрядчиком (застройщиком или заказчиком) должен проводиться **контроль за выполнением работ**, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. С момента начала работ и до их завершения подрядчик ведет **журналы производства работ**. Общий журнал работ, в котором ведется учет выполнения работ при реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, является основным документом, отражающим последовательность осуществления реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, в том числе сроки и условия выполнения всех работ при реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, а также сведения о строительном контроле и государственном строительном надзоре. Разделы общего журнала работ ведутся уполномоченными на ведение такого журнала представителями застройщика или заказчика, лица, осуществляющего строительство, органа государственного строительного надзора. Записи в общий журнал вносятся с даты начала выполнения работ по реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства до даты фактического окончания выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Специальные журналы работ, в которых ведется учет выполнения работ при реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, являются документами, отражающими выполнение отдельных видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства. Специальные журналы работ ведет уполномоченный представитель лица, осуществляющего строительство путем заполнения его граф начиная с даты выполнения отдельного вида работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства до даты фактического окончания выполнения отдельного вида таких работ. После завершения выполнения отдельных видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства заполненные специальные журналы работ передаются застройщику или заказчику (п. 3, 8, 10 - 11 Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства РД-11-05-2007, утвержденного Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007 N 7).

В целях предупреждения, а также выявления и пресечения допущенных застройщиком, заказчиком, лицом, осуществляющим реконструкцию, капитальный ремонт на основании договора с застройщиком или заказчиком, нарушений соответствия выполняемых в процессе реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации в ходе проведения ремонтно-строительных работ в установленных законом случаях предусмотрено осуществление строительного надзора. Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

**Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок**, в ходе которых проверяется соблюдение требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения (при реконструкции) и требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для капитального ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования (при капитальном ремонте). Такие проверки проводятся должностным лицом органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор в соответствии с программой проверок, а также в случае обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления. Если в результате проведенной проверки выявляются нарушения, должностным лицом органа государственного строительного надзора составляется акт (в двух экземплярах), являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении таких нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения нарушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства. Иные результаты проверки заносятся в общий и (или) специальный журналы (п. 8 - 11, 14, 15 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 N 54).

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, а также государственного экологического надзора в отношении объектов, строительство, реконструкция которых осуществляются в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах (п. 7 ст. 54 ГрК РФ).

Для обеспечения строительного контроля подрядчик обязан обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков.

2. После фактического окончания реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, устранения всех нарушений, допущенных при реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, оформления исполнительной документации, связанной с выполнением всех работ по реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, а также применением строительных материалов (изделий), осуществляется **сдача-приемка реконструированного или отремонтированного объекта капитального строительства**, которая оформляется **актом о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств** (форма данного акта N ОС-3 утверждена Постановлением Госкомстата РФ от 21.01.2003 N 7 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств"). В акте отражаются сведения о заказчике, исполнителе работ, номер договора, сроки исполнения работ, а также заключение комиссии о полноте выполненных работ, о проведенных испытаниях, изменениях в характеристике объекта капитальным ремонтом, реконструкцией, сведения о том, кто сдал и кто принял реконструированный или отремонтированный объект капитального строительства. Акт подписывается членами приемочной комиссии или лицом, уполномоченным на приемку объектов основных средств, а также представителем организации (структурного подразделения), проводившей ремонт, реконструкцию, модернизацию. Утверждается руководителем организации или уполномоченным им лицом и сдается в бухгалтерию. Заказчик или застройщик, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, извещает орган государственного строительного надзора об окончании указанных работ.

На основании данного извещения должностным лицом органа строительного надзора в течение семи рабочих дней после получения извещения назначается **итоговая проверка**, о проведении которой не позднее чем за три рабочих дня до ее проведения должностное лицо органа государственного строительного надзора уведомляет застройщика или заказчика. При проведении итоговой проверки визуальному осмотру подлежит реконструированный, отремонтированный объект капитального строительства в полном объеме (включая отдельные выполненные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения и примененные строительные материалы (изделия)). Кроме того, проверке подлежат все акты (предписания, извещения) об устранении нарушений (недостатков), выявленных при осуществлении государственного строительного надзора и проведении строительного контроля. Результат проведенной итоговой проверки оформляется актом, который является основанием для обращения застройщика или заказчика за выдачей заключения о соответствии реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

После оформления акта итоговой проверки заказчик (застройщик) обращается в орган государственного строительного надзора за получением **заключения о соответствии** реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, которое выдается в течение десяти дней после получения обращения. При отсутствии оснований для выдачи заключения орган государственного строительного надзора принимает решение об отказе в выдаче такого заключения. Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения составляется в двух экземплярах, каждый из которых подписывается должностным лицом органа государственного строительного надзора, осуществлявшим итоговую проверку, и утверждается распоряжением (приказом) руководителя органа государственного строительного надзора. Первый экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения направляется (вручается) должностным лицом органа государственного строительного надзора застройщику или заказчику, обратившемуся за выдачей заключения, или их представителям на основании надлежащим образом оформленного документа о представительстве. Второй экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения остается в деле органа государственного строительного надзора.

Важно отметить, что принятие органом государственного строительного надзора **решения об отказе** в выдаче заключения о соответствии **не препятствует повторному обращению** застройщика или заказчика за выдачей заключения о соответствии после устранения причин, послуживших основанием для принятия органом государственного строительного надзора указанного решения.

Решения органов государственного строительного надзора нередко бывают предметом рассмотрения в судах - см., **например**, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2013 по делу N А55-34068/2012.

3. Одним из самых важных и ответственных моментов, завершающим весь процесс реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, является **ввод объекта в эксплуатацию**. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В законодательном порядке в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет, данный перечень документов может быть расширен, причем такое право предоставляется Правительству РФ. Однако при отсутствии такого нормативного акта требовать иные документы, не перечисленные в п. 3 ст. 55 ГрК РФ, не допускается.

После принятия документов в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший разрешение на строительство, обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов и провести осмотр объекта капитального строительства. Однако, если при реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится. По итогам проверки орган, выдавший разрешение на строительство, выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета, а именно состав сведений, соответствующий графической и текстовой частям технического плана. Согласно п. 2 - 7 ст. 41 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", в техническом плане, так же как и в разрешении на ввод в эксплуатацию, должны быть указаны сведения о здании, сооружении, помещении, сведения о части или частях такого объекта недвижимости. Указанные сведения отражаются в графической и текстовой форме.

**Графические сведения** представляют собой воспроизведение сведений кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также местоположения такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Помещение представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения. Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения. Текстовые сведения включают в себя данные о виде объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства); кадастровый номер и дату внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке; кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; площади здания или помещения.

Кроме того, **в качестве дополнительных сведений** могут рассматриваться кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение; адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости; сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости; назначение здания, помещения; вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме; назначение сооружения; количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей; материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание; почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости; год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства.

Орган, выдавший разрешение на строительство, может принять решение и об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. Такими причинами могут быть отсутствие необходимых документов для получения разрешения, несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или требованиям, установленным в разрешении на строительство, а также несоответствие параметров реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Следует отметить, что данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Кроме того, основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть и невыполнение застройщиком обязанности передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. В этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи указанных документов. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

Еще одним условием получения разрешения на ввод в эксплуатацию является обязанность застройщика безвозмездно передать копию схемы, отображающей расположение реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию также является основанием для внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

§ 2.3. Правовые последствия самовольной реконструкции

объектов капитального строительства

Проблема правовых последствий самовольной реконструкции объектов капитального строительства достаточно сложна, поскольку новый объект недвижимости может быть создан как в результате его строительства, так и в процессе реконструкции (достройки, перестройки) уже существующего недвижимого имущества. В этом случае очень важно установить, является ли реконструированный объект самовольной постройкой или нет, от этого и будут зависеть правовые последствия для дальнейшей судьбы такого объекта. В судебной практике не сложилось единого мнения по этому поводу, поскольку в каждом конкретном случае данный факт устанавливается исходя из исследования фактических обстоятельств каждого конкретного дела.

Ввиду того что судьба реконструированного объекта недвижимости зависит от признания его в качестве самовольной постройки, следует сначала более подробно остановиться на этом понятии, которое определено в ст. 222 ГК РФ. Исходя из положений указанной нормы, **самовольной постройкой** является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, без получения на это необходимых разрешений и с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Для признания постройки самовольным строением достаточно одного из вышеперечисленных оснований.

Положения ст. 222 ГК РФ не определяют, каким путем (строительство либо реконструкция) создается самовольная постройка, в связи с чем данная норма может быть применена и в том, и в другом случае. В силу этого теоретически, исходя из положений ГК РФ, реконструированный объект недвижимости может быть признан самовольной постройкой, если в результате реконструкции создан новый объект недвижимости, а сами работы производились:

- на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

- без получения на это необходимых разрешений;

- с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Следующий **пример из судебной практики** наглядно демонстрирует основные критерии признания реконструированного здания самовольной постройкой. Так, Постановлением ФАС Северо-Западного округа от 18.04.2014 по делу N А56-12112/2013 удовлетворено требование о признании здания самовольной постройкой, об обязании ответчика снести постройку. Согласно обстоятельствам дела ответчик без разрешительной документации с нарушением градостроительных норм и правил возвел новый объект капитального строительства. Требование удовлетворено судом, поскольку строение является вновь созданным объектом, при возведении которого допущены многочисленные нарушения строительных норм и правил, что создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу граждан и юридических лиц.

Однако принципиальным остается вопрос о создании в результате реконструкции нового объекта недвижимости. Например, Постановлением ФАС Московского округа от 28.01.2014 N Ф05-2573/2011 по делу N А40-34007/10 отказано в удовлетворении требования о признании пристройки к зданию самовольной постройкой, поскольку не было установлено, что в результате создания спорной входной группы появился новый объект недвижимости по отношению к самому зданию.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" раскрывает основные положения судебных споров, связанных с самовольной постройкой. Так, согласно п. 29 указанного Постановления положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ). В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

Итак, основополагающим моментом для определения правовых последствий самовольной реконструкции объектов капитального строительства является признание (непризнание) реконструированного объекта недвижимости самовольной постройкой.

В случае если реконструированный объект недвижимости признан самовольной постройкой, то основным правовым последствием возведения самовольной постройки является правило о том, что, в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, **не приобретает на нее право собственности**, в частности, он не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Еще более тяжкие последствия - это положения законодательства о том, что **самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет**. Однако такие крайние меры касаются только тех, кто не имеет прав на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка.

Положениями п. 3 ст. 222 ГК РФ предусмотрена возможность легализации самовольно возведенной постройки для лиц, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которых находится земельный участок, где осуществлена постройка, путем обращения в суд. Однако исключение составляет случай, когда сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. В случае признания судом права собственности на вновь созданное недвижимое имущество судебное решение по такому делу является основанием для государственной регистрации этого права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", для чего копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Согласно ст. 28 названного Закона, права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только в строго определенных указанной статьей случаях.

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. Копии актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю. В случае если решение суда не содержит сведений, которые государственный регистратор обязан внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственный регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения государственного регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения (п. 6 - 8 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, утвержденных Приказом Федеральной регистрационной службы от 07.06.2007 N 112).

Что касается **внесудебного порядка легализации самовольной реконструкции объектов недвижимости**, то здесь существует ряд проблем. Препятствия для приемки таких объектов в эксплуатацию во внесудебном порядке видятся, во-первых, в отсутствии предварительного разрешения на реконструкцию (что включает механизм ст. 222 ГК РФ) и отсутствии у органов местного самоуправления полномочий узаконивать самовольные постройки, а, во-вторых, в значительном проценте износа данных объектов. Устранение данных препятствий позволило бы органу местного самоуправления оценивать соответствие реконструированного объекта в процессе приемки его в эксплуатацию, а необходимость обращения в суд возникала бы в одном случае, если бы орган местного самоуправления пришел к выводу о несоответствии реконструированного объекта капитального строительства установленным требованиям и настаивал бы на приведении объекта в прежнее состояние, а собственник реконструированного объекта требовал бы оставить объект в реконструированном состоянии <17>.

--------------------------------

<17> Малета С.В. Последствия самовольной реконструкции объектов недвижимости // Российская юстиция. 2005. N 7.

Независимо от гражданско-правовых последствий самовольной реконструкции лица, осуществившие реконструкцию без разрешения на строительство в случае, если для ее осуществления предусмотрено получение разрешений на строительство, могут быть привлечены к административной ответственности по п. 1 ст. 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (далее - КоАП РФ) в виде наложения штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 (в ред. от 25.01.2013) "О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" уточняет, что субъектами ответственности за административное правонарушение, предусмотренное частью 1 статьи 9.5 КоАП РФ, могут являться застройщик (заказчик по договору строительного подряда), поскольку в силу статьи 51 ГрК РФ на нем лежит обязанность по получению разрешения на строительство, а также иные лица, осуществляющие соответствующие работы, например подрядчик или субподрядчик, так как они обязаны удостовериться в том, что застройщик, привлекая их к осуществлению работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, обладает соответствующим разрешением на строительство.

Однако вопрос о привлечении виновных к тому или иному виду ответственности должен решаться каждый раз с учетом всех обстоятельств и причин, по которым соответствующее разрешение не было получено - см., **например**, Определение ВАС РФ от 17.04.2014 N ВАС-4695/14 по делу N А20-345/2013 о пересмотре в порядке надзора судебных актов по делу об отмене постановления о привлечении к ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ за строительство, реконструкцию объектов капитального строительства без разрешения на строительство.

Глава 3. РЕСТАВРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

§ 3.1. Порядок разработки научно-практической документации

и получение разрешения на проведение работ по сохранению

объектов культурного наследия

1. В настоящее время проблема сохранения объектов культурного наследия достаточно актуальна. Термин "сохранение" в Федеральном законе от 25.06.2002 N 73-ФЗ трактуется широко, под ним понимаются ремонтно-реставрационные работы, направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия, в том числе консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-методическое руководство, технический и авторский надзор (п. 1 ст. 40). В состав комплекса мероприятий по сохранению и реставрации отдельных ансамблей и объектов архитектурно-градостроительного наследия, в частности, входит и ремонт, консервация, реставрация наиболее значимых памятников архитектуры и градостроительства с приведением характера их современного функционального использования в соответствие с историко-культурным значением.

Постановлением Правительства РФ от 03.03.2012 N 186 утверждена Федеральная целевая программа "Культура России (2012 - 2018 годы)". В перечень мероприятий, проводимых в рамках этой программы, включены и мероприятия по реставрации объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

Нормативное регулирование осуществления **ремонтно-реставрационных работ** <18> объектов культурного наследия имеет определенные особенности (по сравнению с общими нормами градостроительного законодательства, регулирующего порядок реконструкции и ремонта объектов капитального строительства), обусловленные спецификой объектов, подлежащих ремонту и реставрации, о чем шла речь в [главе 1](#P20) пособия. Согласно ст. 4 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, объекты культурного наследия подразделяются **на категории историко-культурного значения**:

--------------------------------

<18> Данный термин будет употребляться в дальнейшем и подразумевать под собой проведение реставрации, ремонта и приспособления недвижимых памятников истории и культуры.

- объекты культурного наследия федерального значения, т.е. объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

- объекты культурного наследия регионального значения, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации;

- объекты культурного наследия местного (муниципального) значения, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования.

Данное деление имеет практическое значение, в частности, и для осуществления ремонта и реставрации объектов культурного наследия, поскольку от категории указанных объектов зависит и порядок согласительно-разрешительных процедур, предшествующих осуществлению ремонтно-реставрационных работ, о чем пойдет речь далее.

Кроме того, вопросы разграничения полномочий в отношении объектов культурного наследия нередко становятся предметом рассмотрения в судах - **например**, Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2014 по делу N А19-9512/2013 по требованию о признании незаконным предписания службы по охране объектов культурного наследия.

Именно в силу особой значимости вышеназванных объектов законодатель устанавливает особый порядок их ремонта и реставрации, который урегулирован не нормами ГрК РФ, а специальными нормативными актами, ввиду того что в ГрК РФ прямо указано, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (подп. 1 п. 4 ст. 36); при этом к градостроительным отношениям применяется законодательство об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (п. 3 ст. 4). Среди специальных нормативных актов, прежде всего, следует назвать указанный Федеральный закон, а именно положения главы VII, а также СРП-2007 (СРП-2007.1; СРП-2007.1.1; СРП-2007.2; СРП-2007.3; СРП-2007.4.1; СРП-2007.5; СРП-2007.6). Свод реставрационных правил. Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (4-я редакция), который рассмотрен и рекомендован к применению циркулярным письмом Минкультуры России от 11.01.2012 N 3-01-39/10-КЧ, Приказ Минкультуры РФ от 16.03.2009 N 113 "О мерах по совершенствованию организации и проведения работ по сохранению объектов культурного наследия", Приказ Минкультуры России от 13.05.2013 N 491 "Об утверждении Административного регламента предоставления Министерством культуры Российской Федерации государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения" и др.

Общие правила проведения работ по сохранению объекта культурного наследия определены в ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ.

Сама процедура осуществления ремонтно-реставрационных работ в отношении объектов культурного наследия достаточно сложна, в частности, и за счет обязательного проведения согласительно-разрешительных мероприятий, предшествующих непосредственным работам по сохранению объекта культурного наследия. Данная процедура включает в себя следующие **этапы**:

- **согласование** соответствующим органом охраны объектов культурного наследия **задания на проведение работ**;

- **разработка научно-проектной документации и проведение государственной историко-культурной экспертизы**;

- **получение разрешения на проведение указанных работ**, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия;

- **осуществление контроля за проведением ремонтно-реставрационных работ**.

2. Важное место в этом процессе занимает разработка научно-проектной документации, поскольку реставрация недвижимого памятника истории и культуры без научно-проектной документации не разрешается. Согласованная и утвержденная научно-проектная документация является обязательной для всех участников процесса реставрации. Научно-проектная документация разрабатывается в соответствии **с заданием на разработку научно-проектной документации** для реставрации недвижимого памятника истории и культуры. Задание составляется заказчиком, независимо от его принадлежности, юридического статуса, формы собственности и источников финансирования. Составление задания заказчик может поручить на договорных условиях научно-проектной реставрационной организации или частному лицу, имеющему необходимые лицензии. При этом задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия составляется с учетом мнения собственника объекта культурного наследия либо пользователя объектом культурного наследия. Задание утверждается заказчиком после согласования его государственным органом охраны памятников истории и культуры.

Согласно Административному регламенту предоставления Министерством культуры Российской Федерации государственной услуги по выдаче разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, утвержденному Приказом Минкультуры России от 28.06.2012 N 683, данная государственная услуга в отношении объектов федерального значения, входящих в Перечень, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 01.06.2009 N 759-р, предоставляется Минкультуры России. Аналогичный Административный регламент в отношении объектов, не входящих в вышеназванный Перечень, утвержден Приказом Минкультуры России от 30.07.2012 N 811. В соответствии с данным документом соответствующая государственная услуга предоставляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, перечень которых приведен в приложении к указанному Регламенту.

Результатом предоставления государственной услуги может являться:

- выдача или отказ в выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- выдача или отказ в выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- выдача или отказ в выдаче разрешения на возобновление приостановленных работ по сохранению объекта культурного наследия;

- предоставление дубликата задания или разрешения по сохранению объекта культурного наследия (далее - задания или разрешения);

- предоставление заверенной копии задания или разрешения.

Вышеуказанными Административными регламентами утвержден исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления соответствующей государственной услуги.

Кроме того, установлен и исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении государственной услуги, к которым относятся:

1) непредставление перечисленных в регламенте документов или наличие в них неполных или недостоверных сведений;

2) приостановление действия одного или нескольких документов, служащих основанием для предоставления государственной услуги;

3) документы, подписанные лицом, не имеющим на то полномочий;

4) несоответствие представленных документов требованиям законодательства Российской Федерации в области сохранения, государственной охраны и использования объектов культурного наследия, в том числе:

- в представленной документации предусматривается изменение особенностей объекта культурного наследия (предмета охраны), послуживших основаниями для его включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и подлежащих обязательному сохранению;

- заявленные работы не соответствуют режимам содержания территории и (или) зон охраны объекта культурного наследия;

- запланированные работы не направлены на сохранение объекта культурного наследия;

5) ликвидация юридического лица - заявителя;

6) наличие вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о нарушениях законодательства Российской Федерации, связанных с государственной услугой.

Итак, для согласования задания заявитель представляет в Минкультуры России или соответствующий орган исполнительной власти субъекта необходимый пакет документов. При этом следует отметить, что оснований для отказа в приеме документов не имеется.

В случае отказа в предоставлении государственной услуги заявителю в течение 10 рабочих дней с даты поступления заявления в Минкультуры России (территориальный орган) направляется уведомление об отказе в приеме к рассмотрению заявления за подписью руководителя структурного подразделения, ответственного за предоставление государственной услуги, с указанием причин отказа и разъяснением положений нормативных правовых актов, регламентирующих порядок предоставления государственной услуги.

Поступившее заявление и документы подлежат регистрации и передаче на исполнение в течение 1 рабочего дня. Ответственный исполнитель в течение 10 рабочих дней после поступления документов для получения задания проверяет правильность оформления, заполнения, отсутствие подчисток, приписок, исправлений в тексте, соответствие указанных сведений; проводит проверку представленной документации требованиям по сохранению, государственной охране и использованию объекта культурного наследия; готовит проект задания, письмо о выдаче или об отказе в выдаче задания. При выявлении неточностей или противоречий в представленных документах (копиях документов) ответственный исполнитель готовит заявителю письмо о необходимости представления дополнительных документов или их копий с указанием конкретных оснований для приостановления государственной услуги.

Выдача задания или разрешения осуществляется ответственным исполнителем в течение 5 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения. В целом срок выдачи задания не может превышать 30 рабочих дней с даты регистрации документов (присвоения входящего номера) в Минкультуры России (п. 13 - 14, 19 - 20, 25, 39 - 41, 43, 52 Административного регламента, утвержденного Приказом Минкультуры России от 28.06.2012 N 683).

3. Получив согласованное задание, заказчик заключает договор генерального подряда с исполнителем, рекомендованным государственным органом охраны памятников истории и культуры для **разработки научно-проектной документации**. В частности, договор генерального подряда может быть заключен с исполнителем, получившим право генерального подряда на условиях подрядных торгов (тендеров). В случае заключения договоров подряда с несколькими исполнителями заказчик обязан самостоятельно координировать разработку научно-проектной документации или поручить это на договорных условиях одному из исполнителей, как правило, специализирующемуся в области научно-проектных работ по реставрации недвижимых памятников истории и культуры, с уведомлением по этому вопросу государственного органа охраны памятников истории и культуры.

Основным документом, регламентирующим деятельность в сфере разработки научно-проектной документации для реставрации недвижимого памятника истории и культуры, является Свод реставрационных правил. Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Общие положения. СРП-2007, рекомендованный к применению циркулярным письмом Минкультуры РФ от 10.12.2007 N 78-01-35/04-ДА.

Для разработки научно-проектной документации исполнитель в целях ознакомления с памятником и имеющейся по нему документацией, сбора или подготовки исходной и разрешительной документации, составления программы научно-проектных работ, сметы-калькуляции и задания на разработку научно-проектной документации может проводить **исследование недвижимого памятника истории и культуры**, но для этого он обязан получить в государственном органе охраны памятников истории и культуры письменное разрешение на изучение недвижимого памятника истории и культуры, в котором указывается программа исследований, особые условия их проведения и обязательства исполнителя при исследованиях, а также срок представления отчетной документации в государственный орган охраны памятников истории и культуры.

В зависимости от содержания и порядка, предусмотренных основаниями для реставрации недвижимого памятника истории и культуры, научно-проектная документация может разрабатываться в целом на весь комплекс работ по реставрации; на отдельные очереди реставрации или на локальные работы. Кстати, следует отметить, что разработка научно-проектной документации осуществляется, как правило, в течение всего времени реставрации памятника в связи с тем, что исследование памятника и принятие соответствующих проектных решений производятся как до начала, так и в процессе производства работ по реставрации.

Научно-проектная документация для реставрации недвижимого памятника истории и культуры в целом или на отдельные этапы работ состоит из следующих разделов: предварительные работы с разделом исходно-разрешительной документации; комплексные научные исследования; инженерные изыскания; проект реставрации; рабочая проектно-сметная документация; научно-реставрационный отчет.

Содержание и состав разделов научно-проектной документации, в том числе для локальных работ, устанавливаются заданием применительно к содержанию реставрации конкретного недвижимого памятника истории и культуры. Разработка научно-проектной документации осуществляется в течение всего времени реставрации памятника в связи с тем, что исследование памятника и принятие соответствующих проектных решений производятся как до начала, так и в процессе производства работ по реставрации. Следует иметь в виду, что на научно-проектную документацию для реставрации недвижимых памятников истории и культуры распространяется действие норм законодательства об авторских и смежных правах.

Научно-проектная документация передается исполнителем заказчику в соответствии с календарным планом работ по акту сдачи-приемки готовой продукции, в копиях в количестве четырех экземпляров, кроме раздела "Комплексные научные исследования", документация которого передается в трех экземплярах.

4. **Научно-проектная документация требует ее согласования**, порядок и условия которого, а также согласующие инстанции и организации устанавливаются в соответствии с Приказом Минкультуры России от 13.05.2013 N 491 "Об утверждении Административного регламента предоставления Министерством культуры Российской Федерации государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения".

Под **согласованием научно-проектной документации в соответствии с действующим законодательством в области сохранения объектов культурного наследия** понимается принятие решения органом государственной охраны памятников о возможности ведения ремонтно-реставрационных работ. Решение принимается на основании положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы по стадии "Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения)", экспертных заключений специализированных организаций по специальным разделам проекта реставрации и приспособления, влияющих на инженерную и технологическую безопасность объектов культурного наследия, экспертных заключений подведомственных учреждений и предприятий Министерства культуры Российской Федерации (п. 7.1 Свода реставрационных правил, рекомендованных к применению циркулярным письмом Минкультуры РФ от 10.12.2007 N 78-01-35/04-ДА).

Для согласования научно-проектной документации в Минкультуры России (территориальный орган) представляются заявление о предоставлении государственной услуги, подписанное уполномоченным лицом; положительное заключение акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной и (или) проектной документации по сохранению объекта культурного наследия (не требуется в случае проведения противоаварийных работ и работ, связанных с ремонтом памятника, проводимых в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны); научно-проектная и (или) проектная документация по сохранению объекта культурного наследия; копия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, заверенная в установленном порядке (при проведении работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия); согласия всех собственников объекта культурного наследия либо пользователей объектом культурного наследия (при проведении работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия).

Срок предоставления указанной государственной услуги не более 30 рабочих дней с даты регистрации документов (присвоения входящего номера) в Минкультуры России (территориальном органе).

Результатами предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия являются согласование научно-проектной и (или) проектной документации или отказ в согласовании.

Вышеуказанным административным регламентом утвержден исчерпывающий перечень оснований для отказа в согласовании:

1) непредставление необходимой документации;

2) наличие недостоверных сведений в документах;

3) представленная документация подписана лицом, не имеющим на то полномочий;

4) заключение государственной историко-культурной экспертизы содержит отрицательные выводы по представленной документации;

5) несогласие Минкультуры России (территориального органа) с заключением государственной историко-культурной экспертизы (п. 13 - 14, 16, 21 Административного регламента, утвержденного Приказом Минкультуры России от 13.05.2013 N 491).

Как уже отмечалось выше, одним из документов, необходимых для согласования научно-проектной документации, является положительное заключение акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной и (или) проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Основные принципы проведения историко-культурной экспертизы закреплены в Федеральном законе от 25.06.2002 N 73-ФЗ, к которым, согласно ст. 29 названного нормативного акта, относятся принципы научной обоснованности, объективности и законности; презумпции сохранности объекта культурного наследия при любой намечаемой хозяйственной деятельности; соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия; достоверности и полноты информации, представляемой заинтересованным лицом на историко-культурную экспертизу, а также независимости экспертов и гласности. Непосредственный порядок проведения историко-культурной экспертизы объектов, подлежащих экспертизе, требования к определению физических и юридических лиц, которые могут привлекаться в качестве экспертов, перечень представляемых экспертам документов, порядок их рассмотрения, порядок проведения иных исследований в рамках данной экспертизы регламентированы Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 N 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе" (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

При этом в п. 2.1 ст. 31 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ установлено, что **организация проведения историко-культурной экспертизы** осуществляется либо федеральным органом охраны объектов культурного наследия (в части экспертизы, необходимой для обоснования принятия решения (согласования) уполномоченного федерального органа исполнительной власти, которое отнесено к полномочиям данного органа), либо органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в части экспертизы, необходимой для обоснования принятия решения (согласования) органа государственной власти соответствующего субъекта РФ или органа местного самоуправления, которое отнесено к полномочиям данных органов.

В соответствии с п. 7 Положения о государственной историко-культурной экспертизе в качестве экспертов при проведении историко-культурной экспертизы могут привлекаться:

1) **физические лица**, обладающие научными и практическими знаниями, необходимыми для проведения экспертизы, удовлетворяющие следующим требованиям:

- высшее и (или) послевузовское профессиональное образование по направлению (специальности), соответствующему профилю экспертной деятельности (в исключительных случаях допускается среднее профессиональное или дополнительное образование по профилю экспертной деятельности);

- предшествующий стаж практической работы по профилю экспертной деятельности не менее 10 лет;

- знание международных актов и законодательства Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- умение проводить необходимые исследования, оформлять по их результатам соответствующие документы и заключения экспертизы;

2) **юридические лица**, в трудовых отношениях с которыми состоят не менее 3 физических лиц, отвечающих перечисленным выше требованиям.

При проведении экспертизы эксперты рассматривают представленные документы, проводят историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагают в заключении экспертизы. Эксперты, индивидуально проводившие экспертизу одного объекта экспертизы, рассматривают представленные документы и осуществляют исследования совместно с последующим оформлением единого или индивидуального заключения экспертизы (п. 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе).

По итогам проведения экспертизы подготавливается **заключение историко-культурной экспертизы**, которое оформляется в виде акта, содержащего результаты исследований, проведенных экспертами. В частности, в таком акте указываются дата начала и дата окончания проведения экспертизы; место проведения экспертизы; заказчик экспертизы; сведения об эксперте (экспертах); цели и объекты экспертизы; перечень документов, представленных заявителем; сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов; обоснования вывода экспертизы; вывод экспертизы; перечень приложений к заключению экспертизы; дата оформления заключения экспертизы и др.

В заключении экспертизы указывается однозначный понятный вывод экспертизы о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия либо воссоздания утраченного объекта культурного наследия (п. 19 - 20 Положения о государственной историко-культурной экспертизе).

Заключение историко-культурной экспертизы является основанием для принятия решения соответствующим органом охраны объектов культурного наследия о возможности проведения ремонтно-реставрационных работ в отношении конкретного объекта культурного наследия. В случае несогласия с заключением историко-культурной экспертизы соответствующий орган охраны объектов культурного наследия по собственной инициативе либо по заявлению заинтересованного лица вправе назначить повторную экспертизу. В случае несогласия с решением соответствующего органа охраны объектов культурного наследия физическое или юридическое лицо может обжаловать это решение в суд (ст. 30, 32 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ).

Только после того как научно-техническая документация прошла процедуру согласования и экспертный орган дал соответствующую рекомендацию, документация может быть утверждена заказчиком.

5. Следующим этапом согласительно-разрешительных процедур является **получение разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия**.

Процедура получения такого разрешения регламентирована теми же актами, что и процедура получения задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, а именно Приказом Минкультуры России от 28.06.2012 N 683 (в отношении объектов федерального значения, входящих в Перечень, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 01.06.2009 N 759-р) и Приказом Минкультуры России от 30.07.2012 N 811 (в отношении не входящих в вышеуказанный Перечень объектов).

Указанными актами утвержден исчерпывающий перечень документов, необходимых для получения разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия при различных обстоятельствах: в случае проведения научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия; в случае проведения производственных работ на объекте культурного наследия, связанных с консервацией объекта культурного наследия, реставрацией памятника или ансамбля, воссоздания утраченного объекта культурного наследия, приспособления объекта культурного наследия для современного использования, в том числе работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта; в случае проведения противоаварийных работ на объекте культурного наследия; в случае проведения работ, связанных с ремонтом памятника, проводимых в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

Выдача разрешения осуществляется в течение 5 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения. Разрешение выдается в 1 экземпляре заявителю или его представителю, имеющему доверенность на получение разрешения, и не подлежит передаче другим лицам.

Следует сделать небольшое отступление и обратить внимание на такой факт: полное и четкое следование букве закона при подготовке всей необходимой документации не только позволит приступить к ремонтно-реставрационным работам, но и сыграет положительную роль при налогообложении реставрируемого объекта культурного наследия (например, здания банка, являющегося памятником архитектуры). Согласно подп. 15 п. 2 ст. 149 НК РФ, не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) выполнение для собственных нужд на территории Российской Федерации ремонтно-реставрационных, консервационных и восстановительных работ, выполняемых при реставрации памятников истории и культуры, охраняемых государством, культовых зданий и сооружений, находящихся в пользовании религиозных организаций (за исключением археологических и земляных работ в зоне расположения памятников истории и культуры или культовых зданий и сооружений; строительных работ по воссозданию полностью утраченных памятников истории и культуры или культовых зданий и сооружений; работ по производству реставрационных, консервационных конструкций и материалов; деятельности по контролю за качеством проводимых работ). Однако данная норма гарантированно действует только в случае, если организация располагает всеми прописанными в ГК РФ и Федеральном законе от 25.06.2002 N 73-ФЗ необходимыми документами и согласованиями для проведения ремонта и при условии экономической обоснованности ремонта здания. В этом случае, бесспорно, можно рассчитывать на получение налоговой выгоды в размере, соответствующем величине затрат на ремонт. В отсутствие хотя бы одного из документов однозначной интерпретации налоговых последствий этой ситуации нет, поскольку имеется высокая вероятность возникновения споров с налоговым органом по рассматриваемому вопросу <19>.

--------------------------------

<19> См.: Горюнов В. Решение проблем при ремонте в здании - памятнике архитектуры // Бухгалтерия и банки. 2007. N 10.

Однако в судебной практике встречаются решения, подтверждающие обоснованность применения указанной налоговой льготы и при отсутствии некоторых документов. Например, Постановлением ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.01.2014 по делу N А33-19510/2012 удовлетворено требование о признании недействительным решения налогового органа. Оспариваемым решением предприятию доначислены НДС, пени и штраф в связи с тем, что предприятие не подтвердило право на применение налоговой льготы. Требование удовлетворено решением суда, поскольку работы, в отношении которых предприятием заявлено о применении льготы, фактически были выполнены, специальные технические требования при проведении работ были соблюдены, следовательно, у предприятия имеется право на применение налоговой льготы в виде освобождения операций от обложения НДС.

§ 3.2. Порядок осуществления ремонтно-реставрационных работ

в отношении объектов культурного наследия и контроль,

осуществляемый за проведением таких работ

1. Получив разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, исполнитель может приступать к непосредственному выполнению работ. Исходя из анализа положений главы VII Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, работы по сохранению объекта культурного наследия включают в себя следующие ремонтно-реставрационные работы: консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля и приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

Под **консервацией объекта культурного наследия** понимают научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы.

**Ремонт памятника** предполагает осуществление научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, проводимых в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

**Реставрация памятника или ансамбля** представляет собой проведение научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, проводимых в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

Также могут проводиться работы по **приспособлению объекта культурного наследия для современного использования**, включающие в себя научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия (ст. 41 - 44 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ). Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании научно-практической документации. Исполнителю рекомендуется обеспечивать за счет заказчика каждую из подрядных производственных организаций, принимающих участие в реставрации памятника, двумя экземплярами рабочей проектно-сметной документации по видам выполняемых ими работ.

Ремонтно-реставрационные работы осуществляются в соответствии с реставрационными нормами и правилами, утверждаемыми федеральным органом охраны объектов культурного наследия. Исполнители работ должны обеспечивать соответствие технологических приемов и методов производства работ требованиям сохранения, раскрытия и восстановления исторической, научной, художественной или иной культурной ценности памятника, обеспечения условий для его современного использования и физического долголетия.

В процессе ремонтно-реставрационных работ исполнителями осуществляются научно-исследовательские работы, которые могут проводиться в различном объеме в зависимости от статуса памятника, целей и объемов предполагаемых реставрационных работ, наличия документации по ранее выполненным исследованиям и уровня их профессионального исполнения. Научно-исследовательские работы могут реализовываться либо в виде комплексных исследований, либо в виде исследований по отдельным аналитическим, технологическим или историко-библиографическим вопросам.

Результаты проделанной работы сдаются в форме отчета о научно-исследовательской работе, выполненного в порядке, установленном ГОСТ 15.101-98, и в соответствии с ГОСТ 7.32-2001 или по иной другой форме, установленной действующими стандартами (п. 6.4 СРП-2007.1).

При этом строительные нормы и правила применяются при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия только в случаях, не противоречащих интересам сохранения данного объекта. Исполнитель работ также должен представлять заказчику обоснования о необходимости внесения изменений в задание с целью углубления исследования памятника и разработки более совершенных проектных решений. В необходимых случаях, при наличии в утвержденном задании соответствующего условия, исполнитель может внести заказчику представление о привлечении за счет средств заказчика ученых и высококвалифицированных специалистов для консультаций по вопросам, возникающим в процессе исследований, разработки проектных решений и производства работ по реставрации недвижимого памятника. В ходе производства ремонтно-реставрационных работ исполнитель может вносить на рассмотрение государственных органов охраны памятников истории и культуры предложения по совершенствованию охраны и использования недвижимых памятников истории и культуры и научно-проектных работ для их реставрации.

2. Следует иметь в виду, что физические и юридические лица, которые вели разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществляют **научное руководство, технический и авторский надзор за проведением работ** на объекте культурного наследия до дня выполнения указанных работ. Продолжительность осуществления научно-методического руководства и авторского надзора определяется сложностью и сроками реставрации и устанавливается заданием.

Научное руководство и авторский надзор осуществляются при производстве любых работ на всех памятниках и являются продолжением научно-методического и проектного обеспечения реставрационных работ, проводимых на основе утвержденных проектных решений в целях выявления в процессе работ всех данных о первоначальном облике памятника, максимального сохранения и показа подлинных элементов памятника, доработки и корректировки, при необходимости, проектных решений; обеспечения научно-методических требований реставрации, а также в целях повышения ответственности проектных и специальных научно-реставрационных производственных организаций и заказчиков за обеспечение высокого качества реставрационных работ, соблюдения научно-методических требований и обоснования стоимости (п. 4.2 Свода реставрационных правил СРП-2007.1.1).

Указания автора или членов авторского коллектива являются обязательными для заказчика и всех должностных лиц и исполнителей подрядных производственных организаций и могут быть отменены только государственным органом охраны памятников истории и культуры.

Автор или научный руководитель авторского коллектива имеет право требовать от заказчика применения экономических или иных установленных законодательством Российской Федерации санкций к подрядным производственным организациям в случаях выполнения работ с систематическим отступлением от рабочей проектно-сметной документации и указаний авторского надзора, с нарушением технологии производства и низким качеством. Они могут запретить использование не соответствующих государственным стандартам, техническим условиям и технологическим методикам и рекомендациям материалов, изделий и оборудования. Им также предоставлено право приостанавливать проведение отдельных видов работ при необходимости исследования и фиксации необследованных или вновь обнаруженных частей, элементов и деталей памятника, а также при угрозе непредвиденных деформаций или разрушения конструкций, при систематическом несоблюдении рабочей проектно-сметной документации и указаний авторского надзора. При осуществлении научного руководства и авторского надзора ведется дневник научного руководства в произвольной форме, в котором отражается весь ход реставрационных работ, вновь выявленные данные; внесенные изменения, их обоснования и согласование; проведенные заседания комиссий, их решения и результаты; проведенные реставрационные операции с указанием методов и технологии; сведения о дополнительных обмерах и фотофиксации.

Также автор и члены авторского коллектива ведут журнал научного руководства и авторского надзора по установленной форме, где тщательно фиксируют работы, дефекты и отступления от рабочей проектно-сметной документации и указаний автора или членов авторского коллектива, излагают конкретные требования по их устранению с указанием сроков. Журнал должен быть пронумерован (страницы его должны быть пронумерованы), подписан руководителем генеральной проектной организации и скреплен подписью и печатью заказчика. Оформленный журнал научного руководства и авторского надзора заказчиком передается генеральному подрядчику и должен находиться на объекте реставрации до его окончания. Журнал научного руководства и авторского надзора выдается генеральным подрядчиком работникам организаций, осуществляющих научное руководство и авторский надзор, по их требованию. Производители работ реставрационных организаций и представитель заказчика обязаны делать в журнале научного руководства и авторского надзора отметки о выполнении указаний работников проектных организаций, осуществляющих авторский надзор и научное руководство.

По окончании ремонтно-реставрационных работ журнал должен быть передан ответственным производителем работ по акту или под расписку автору или научному руководителю авторского коллектива для использования в работе над разделом научно-проектной документации "Научно-реставрационный отчет" и хранения (раздел 4 СРП 2007.1.1).

**Контроль за проведением ремонтно-реставрационных работ осуществляется и со стороны органов Министерства культуры РФ и органов исполнительной власти субъектов РФ**, который бывает плановый и внеплановый. Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых контрольными органами в соответствии с их полномочиями ежегодных планов. Основанием для проведения внеплановой проверки являются:

- истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

- поступление в контрольные органы обращений и заявлений граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления и из средств массовой информации о нарушении обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (п. 6, 8 Постановления Правительства РФ от 31.12.2009 N 1204 (в ред. от 20.07.2011) "Об утверждении Положения о государственном контроле в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации").

В случае выявления в ходе такой проверки нарушений может быть применена такая мера, как приостановление действия разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. Так, согласно п. 66 Административного регламента, утвержденного Приказом Минкультуры России от 28.06.2012 N 683, действие выданного разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия может быть приостановлено, если в ходе контрольных мероприятий Минкультуры России (территориального органа) были выявлены нарушения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

- не выполняются условия выданного разрешения по сохранению объекта культурного наследия;

- обнаружены недостоверные или искаженные данные в документах, представленных для получения разрешения;

- проводимые работы не соответствуют согласованной проектной документации;

- проводимые работы не предусмотрены выданным разрешением на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

В случае выявления нарушений выдается предписание о приостановлении работ на объекте культурного наследия и устранении нарушений, являющееся основанием для приостановления действия разрешения. При этом структурное подразделение Минкультуры России (территориальный орган) уведомляет заказчика работ о выявленных нарушениях и о приостановлении действия разрешения по сохранению объекта культурного наследия.

Устранив выявленные нарушения, заказчик может обратиться в орган, выдавший разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, с заявлением о выдаче разрешения. К такому заявлению прилагаются материалы, подтверждающие устранение указанных в предписании о приостановлении работ по сохранению объектов культурного наследия замечаний (нарушений), подписанные уполномоченными лицами научного руководства, авторского и технического надзора, а в случае проведения противоаварийных работ - дополнительно прилагается проектная документация (рабочая) по проведению работ на объекте культурного наследия, подписанная уполномоченными лицами.

Кроме того, исполнители ремонтно-реставрационных работ подпадают под сферу действия **лицензионного контроля**. В целях повышения качества продукции, работ и услуг, производимых в ходе осуществления лицензируемых видов деятельности, соблюдения требований законодательства Российской Федерации, соответствующих государственных стандартов, нормативно-технических документов лицензирующие органы осуществляют контроль на предмет соблюдения лицензиатами при осуществлении конкретных видов лицензируемой деятельности лицензионных требований и условий <20>. Проверки, проводимые лицензирующими органами, подразделяются на документарные, внеплановые выездные и плановые.

--------------------------------

<20> См.: Багандов А.А. Особенности осуществления лицензирующими органами правореализующей деятельности и лицензионный контроль // Законодательство и экономика. 2006. N 1.

В ходе осуществления контроля проверяется соответствие сведений о лицензиате или соискателе лицензии нормам действующего законодательства и сведениям, содержащимся в ЕГРЮЛ и ЕГРИП, а также состояние помещений, зданий, сооружений, технических средств, оборудования, иных объектов, которые предполагается использовать соискателем лицензии или лицензиатом при осуществлении лицензируемого вида деятельности, и наличие необходимых для осуществления лицензируемого вида деятельности работников в целях оценки соответствия таких объектов и работников лицензионным требованиям.

При выявлении в результате проведения мероприятия по контролю нарушений исполнителем ремонтно-реставрационных работ лицензионных требований должностные лица лицензирующих органов обязаны принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждением, предотвращением возможного причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде и имуществу, а также меры по привлечению лиц, допустивших нарушения, к ответственности. В случае если в результате мероприятия по контролю выявляется административное правонарушение, должностным лицом лицензирующего органа составляется протокол и даются предписания об устранении выявленных нарушений.

Возможно и приостановление действия лицензии в случае привлечения лицензиата за нарушение лицензионных требований и условий к административной ответственности (ст. 20 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности").

Приостановление лицензии ставит под вопрос дальнейшее участие исполнителя ремонтно-реставрационных работ в отношениях по сохранению объектов культурного наследия. Если в установленный судьей срок лицензиат не устранит нарушений лицензионных требований и условий, повлекших за собой административное приостановление деятельности лицензиата, лицензирующий орган обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии (п. 11 ст. 20 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ), что исключает возможность продолжения исполнителем ремонтно-реставрационных работ в отношении объекта культурного наследия.

3. **Приемка работ** по сохранению объекта культурного наследия осуществляется соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, выдавшим разрешение на проведение указанных работ, одновременно со сдачей руководителем работ отчетной документации. В работе комиссий по приемке законченных работ и реставрации памятника в целом обязаны принимать участие авторы и члены авторского коллектива. По результатам приемки выполненных ремонтно-реставрационных работ составляется акт комиссии по приемке ремонтно-реставрационных работ по памятнику истории и культуры, в котором указываются состав приемочной комиссии во главе с председателем, сведения о заказчике, организации-собственнике (пользователе), проектной организации, осуществляющей научное руководство работами, генподрядной производственной организации, субподрядных организациях, представителях привлеченных организаций. Форма акта рекомендована письмом Минкультуры России от 17.04.2013 N 2871-01-39/12-ГП "О заполнении формы акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия".

В акте содержится информация о том, что указанными лицами произведен осмотр предъявленных к сдаче работ, выполненных в отношении объекта культурного наследия (указываются наименование и адрес объекта), что работы выполнены в установленные сроки и комиссией подтверждается перечень выполненных работ: дается общая характеристика объекта культурного наследия, указывается, какие именно работы проведены (по фундаментам, по несущим конструкциям, по перекрытиям, по крыше, по фасадам, по лестницам, по интерьерам (полы, столярные изделия, отделочные работы, художественные работы), по обстановочному комплексу (осветительная арматура, мебель и др.) (в случае значительного объема выполненных работ перечень составляется в виде приложения к акту)). В акте также должно быть указано, что комиссия установила соответствие указанных в перечне работ предъявленной проектно-сметной документации и разрешительной документации. В заключительной части акта содержится решение комиссии о том, что работы, представленные к сдаче на объекте, выполнены в установленные сроки, с надлежащим качеством и считаются принятыми в установленном порядке.

После выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия физические и юридические лица, осуществлявшие научное руководство проведением указанных работ, сдают в трехмесячный срок со дня выполнения указанных работ в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах. **Научно-реставрационный отчет** подготавливается исполнителем, фиксирует и дает оценку соответствия выполненных работ утвержденным проектным решениям, обосновывает отступления от проекта реставрации в результате вновь выявленных данных и включает:

- основание для разработки научно-проектной документации для реставрации памятника и производства работ;

- результаты комплексных научных исследований в процессе производства ремонтно-реставрационных работ;

- краткое содержание утвержденного проекта реставрации и соответствие выполненных ремонтно-реставрационных работ проектным решениям;

- изменения, внесенные в проект реставрации, и их реализацию в процессе производства ремонтно-реставрационных работ;

- описание выполненных работ по их видам с указанием применяемых технологий, строительных и отделочных материалов, изделий, конструкций и оборудования; научная оценка результатов реставрации и рекомендации по дальнейшему использованию памятника, его техническому содержанию и эксплуатации (СРП-2007).

По указанию государственных органов охраны памятников истории и культуры научно-проектная документация в установленном порядке может быть передана на хранение в государственные архивы.

Согласно ст. 21 Федерального закона от 22.10.2004 N 125-ФЗ "Об архивном деле в Российской Федерации", документы Архивного фонда Российской Федерации, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, по истечении сроков их временного хранения в государственных органах, органах местного самоуправления либо государственных и муниципальных организациях передаются на постоянное хранение в соответствующие государственные и муниципальные архивы. Документы Архивного фонда Российской Федерации, образовавшиеся в процессе деятельности территориальных органов, федеральных органов государственной власти и федеральных организаций, иных государственных органов Российской Федерации, расположенных на территории субъекта, могут передаваться в государственные архивы субъекта РФ на основании договора между органом или организацией, передающими указанные документы, и уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ в области архивного дела. Документы Архивного фонда Российской Федерации, находящиеся в частной собственности, поступают в государственные и муниципальные архивы, музеи, библиотеки, организации Российской академии наук на основании договоров между этими архивами, музеями, библиотеками, организациями Российской академии наук и собственниками указанных документов.

Глава 4. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 4.1. Порядок согласования и осуществления перепланировки

и переустройства жилых помещений: представление документов,

принятие решения, выполнение работ

1. Так же как и вышерассмотренные ремонтно-строительные работы, проводимые при реконструкции, капитальном ремонте, реставрации объектов культурного наследия, порядок осуществления переустройства и перепланировки предполагает прохождение нескольких этапов. Действующим законодательством установлена **необходимость согласования данных работ**, однако такому согласованию предшествует подготовительный этап, заключающийся в подготовке проекта (проектной документации) и получении необходимых разрешений и согласий. Для разработки проекта перепланировки (переустройства) лицо, планирующее их осуществление, может обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ему исходных данных на выполнение проекта по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения. Соответствующий отдел (как правило, это отдел по строительству и архитектуре) обследует помещение, делает при необходимости запросы о возможности проведения переустройства и перепланировки в эксплуатационные и надзорные органы, а также информирует управляющую компанию, которая осуществляет эксплуатацию жилого дома, где находится помещение. Эксплуатационные и надзорные органы по запросу отдела предоставляют технические условия и документы, необходимые для переустройства или перепланировки помещения, на основании которых отдел подготавливает и предоставляет заявителю исходные данные на проектирование переустройства и (или) перепланировки помещения. Проектная документация может также подготавливаться проектными организациями на договорной основе.

Согласно ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в частной собственности. При этом собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, в частности, физические и юридические лица осуществляют право пользования объектом культурного наследия по своему усмотрению, но с учетом требований, установленных законодательством, при условии, если это не ухудшает состояние указанных объектов, не наносит вред окружающей историко-культурной и природной среде, а также не нарушает права и законные интересы других лиц.

Ввиду этого физические и юридические лица, планирующие переустройство (перепланировку) жилых помещений, находящихся в зданиях, являющихся объектами культурного наследия, прежде чем приступить к ремонтно-строительным работам, должны получить согласие органа власти, осуществляющего функции в области охраны объектов культурного наследия (п. 4 ст. 35 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ).

Так, в отношении объектов культурного наследия федерального значения **переустройство и перепланировка согласуется с органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области охраны объектов культурного наследия**. Такими полномочиями согласно Постановлению Правительства РФ от 20.07.2011 N 590 "О Министерстве культуры Российской Федерации" наделены **органы Минкультуры РФ**. В отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения согласование осуществляется в соответствии с законами субъектов Российской Федерации. Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения должно быть надлежащим образом оформлено и содержать однозначное разрешение на проведение переустройства (перепланировки) жилого помещения.

В случае если перепланировку (переустройство) планирует провести наниматель жилого помещения, то ему необходимо получить **согласие всех совершеннолетних членов семьи**. Такое согласие может быть оформлено двумя способами: путем нотариального удостоверения (если указанные члены семьи не смогут присутствовать при подаче заявления на перепланировку (переустройство)) либо в случае их личного присутствия при подаче заявления путем его подписания. Необходимость получения согласия всех совершеннолетних членов семьи нанимателя подтверждается и материалами судебной практики. Например, Апелляционным определением Верховного суда Республики Мордовия от 03.07.2012 по делу N 33-1054/22 исковые требования об обязании привести жилое помещение в первоначальное состояние удовлетворены правомерно, поскольку порядок представления документов для получения разрешения о согласовании переустройства и перепланировки, установленный пунктом 5 части 2 статьи 26 ЖК РФ, ответчиком соблюден не был, не было представлено письменного согласия на перепланировку нанимателя спорного жилого помещения и членов его семьи.

Таковы в общих чертах процедуры, которые должно совершить лицо, планирующее осуществить перепланировку (переустройство) жилого помещения, предшествующие его обращению в органы местного самоуправления за согласованием проведения таких ремонтно-строительных работ.

Положения п. 1 ст. 26 ЖК РФ устанавливают, что переустройство и (или) перепланировка жилых помещений должны проводиться с соблюдением требований законодательства, а именно путем соблюдения порядка согласования данных работ с органами местного самоуправления. В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Наличие в структуре органов местного самоуправления представительного органа муниципального образования, главы муниципального образования, местной администрации (исполнительно-распорядительного органа муниципального образования) является обязательным. Порядок формирования, полномочия, срок полномочий, подотчетность, подконтрольность органов местного самоуправления, а также иные вопросы организации и деятельности указанных органов определяются уставом муниципального образования. Наименования представительного органа муниципального образования, главы муниципального образования, местной администрации (исполнительно-распорядительного органа муниципального образования) устанавливаются законом субъекта Российской Федерации с учетом исторических и иных местных традиций. Ввиду этого, в каждом конкретном населенном пункте орган, дающий согласие на переустройство и перепланировку жилых помещений, может называться по-разному. Как правило, данными вопросами ведают отделы (например, отдел по строительству и архитектуре) при администрации (исполнительно-распорядительном органе).

Однако в Москве это полномочие относится к полномочиям городских органов исполнительной власти. Непосредственно уполномоченным органом по приему и рассмотрению заявок с последующей выдачей разрешений (или обоснованного отказа в разрешении) на переустройство помещений в жилых домах является **Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)**. Таким образом, конкретный орган местного самоуправления, который уполномочен согласовывать переустройство и перепланировку жилых помещений, определяется муниципальными правовыми актами. При этом важным моментом является тот факт, что необходимо обращаться в тот орган местного самоуправления, на территории которого находится переустраиваемое и перепланируемое жилое помещение.

Как уже было замечено ранее, исходя из положений п. 2 ст. 26 ЖК РФ, право на подачу заявления на согласование переустройства и перепланировки принадлежит только собственнику (собственникам жилого помещения, находящегося в общей собственности двух и более лиц) жилого помещения (или уполномоченному им (ими) лицу) (далее - заявитель). Таким образом, наниматель жилого помещения (по договорам социального или коммерческого найма) не вправе обращаться в органы местного самоуправления с таким заявлением, если только собственник жилого помещения не уполномочил его на эти действия доверенностью. Однако Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" утверждена форма заявления о переустройстве или перепланировке жилого помещения, из анализа которой следует как раз обратное. Следуя указаниям по заполнению этой формы, как раз таки получается, что с заявлением могут обратиться либо наниматель, либо арендатор, либо собственник жилого помещения, которые обладают жилым помещением на основании права собственности, договора найма, договора аренды, и далее в примечании под знаком "\*" указывается, что при пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением на основании договора аренды - арендатором. Таким образом, налицо противоречия в законодательстве. Как известно, ЖК РФ как федеральный закон обладает большей юридической силой по отношению к подзаконным нормативным актам - постановлению Правительства РФ, ввиду этого следует применять нормы ЖК РФ с тем, чтобы исключить возможность оспаривания действий по согласованию переустройства и перепланировки жилых помещений. Следовательно, в орган местного самоуправления необходимо все же обращаться собственнику жилого помещения или уполномоченному им лицу (а уж здесь выбор за собственником: это могут быть и члены семьи собственника, и арендаторы, и наниматели, и иные третьи лица).

2. Итак, определившись с органом местного самоуправления, в который следует обратиться, а также с субъектами, имеющими на это право, необходимо в соответствующий орган представить заявление о переустройстве и (или) перепланировке. Как уж отмечалось, данное заявление не является произвольным, а заполняется по форме, утвержденной Правительством РФ. Согласно утвержденной форме, заявление должно содержать наименование органа местного самоуправления, в который подается заявление, от кого оно подается. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению.

Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти правомочия и прилагаемого к заявлению, и в отношении какого жилого помещения (указывается его место нахождения (полный адрес): субъект Российской Федерации, муниципальное образование, поселение, улица, дом, корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж), а также сведения о собственнике (если заявление подается представителем). В заявлении должна содержаться просьба на совершение конкретных действий: переустройство, перепланировка, которые будут осуществляться на основании проекта (проектной документации), при этом должен быть указан срок производства ремонтно-строительных работ, а также режим их производства (в какое конкретно время и в какие конкретно дни). Заявитель подписью должен подтвердить свои обязательства по осуществлению ремонтно-строительных работ в соответствии с требованиями законодательства. Кроме этого, в заявлении должно быть отражено согласие на переустройство и (или) перепланировку, полученное от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Для этого необходимо присутствие этих лиц при подаче заявления, поскольку их подписи ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. В противном случае заявитель должен представить оформленное в письменном виде согласие члена семьи, заверенное нотариально, о чем в заявлении делается отметка.

Несмотря на то что в соответствии с п. 3 ст. 26 ЖК РФ орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме перечисленных в указанной статье ЖК РФ, представляется целесообразным представить еще и доверенность, выданную собственником помещения, другие документы, уполномочивающие представителя действовать от имени собственника. Должностным лицом, принявшим заявление с прилагаемыми к нему документами, заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

Орган местного самоуправления, приняв документы, рассматривает их на предмет их комплектности, подачи в надлежащий орган, соответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. В случае если в представленной документации имеются недостатки, которые могут быть основанием для отказа в согласовании, орган местного самоуправления принимает решение об отказе. Согласно ст. 27 ЖК РФ, **основаниями для отказа в согласовании** могут быть:

- непредставление определенных ЖК РФ документов;

- поступление в орган, осуществляющий согласование, ответа на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

- представление документов в ненадлежащий орган;

- несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Данный перечень оснований является исчерпывающим, что означает невозможность отказа в согласовании по другим основаниям. Ввиду этого, несмотря на то что форма данного решения не определена федеральным законодательством, положения п. 2 ст. 27 ЖК РФ устанавливают, что решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на перечисленные виды нарушений. Следует обратить внимание, что в данном случае речь идет об отказе в рассмотрении вопросов о переустройстве и перепланировке, а не об отказе в самом производстве работ <21>. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения. Заявителю предоставляется право обжалования такого решения в судебном порядке.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) (под ред. В.М. Жуйкова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, 2007 (2-е издание, исправленное и дополненное).

<21> Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юридическая фирма "КОНТРАКТ"; ИНФРА-М, 2008.

Если же по результатам рассмотрения документов никаких отклонений не выявлено, орган местного самоуправления принимает **решение о согласовании**, форма которого также утверждена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266. Решение о согласовании оформляется на бланке органа местного самоуправления и должно отражать согласие органа местного самоуправления на осуществление конкретным лицом (заявителем) в отношении конкретного жилого помещения конкретного вида ремонтно-строительных работ (переустройство, перепланировку, переустройство и перепланировку) в соответствии с представленным проектом (проектной документацией). В решении также устанавливается срок производства ремонтно-строительных работ, а также режим их производства, которые, как правило, определяются в соответствии с заявлением.

В случае если орган, осуществляющий согласование, изменяет указанные в заявлении срок и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятия такого решения. Кроме того, в решении о согласовании должны указываться реквизиты нормативно-правовых актов субъекта РФ или органа местного самоуправления, в соответствии с требованиями которого должны осуществляться данные виды работ. Также в решении определяется ответственное структурное подразделение и (или) должностное лицо, которое будет осуществлять контроль за исполнением этого решения. Решение о согласовании подписывается должностным лицом, осуществлявшим согласование, и удостоверяется печатью органа местного самоуправления. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Если решение о согласовании выдается лично, то заявитель (его представитель) расписывается в строке "Получил", с указанием даты получения и расшифровкой подписи. Если решение направлено в адрес заявителя по почте, то об этом должностным лицом, направившим решение, также делается отметка на бланке решения с указанием даты отправки и подписью этого должностного лица.

Следует отметить, что согласно п. 4 ст. 26 ЖК РФ весь период рассмотрения документов и принятия соответствующего решения не должен превышать сорока пяти дней.

3. Выданное органом местного самоуправления **решение о согласовании является основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**, получив которое, заявитель собственными силами или на основании договора строительного подряда может приступать к производству строительно-ремонтных работ. При этом, если указанные работы выполняются для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила о бытовом подряде, предоставляющие заказчику дополнительные гарантии. Так, в соответствии со ст. 731 ГК РФ подрядчик не вправе навязывать заказчику включение в договор дополнительной работы, что позволяет заказчику отказаться от оплаты работы, не предусмотренной договором. Более того, заказчик вправе в любое время до сдачи ему работы отказаться от исполнения договора подряда, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до уведомления об отказе от исполнения договора, и возместив подрядчику расходы, произведенные до этого момента в целях исполнения договора, если они не входят в указанную часть цены работы. Условия договора, лишающие заказчика этого права, ничтожны.

Непосредственный порядок осуществления перепланировки (переустройства) жилых помещений ЖК РФ и иными нормами федерального законодательства не урегулирован, ввиду чего в этой сфере продолжают действовать нормативные акты различных уровней, принятые до введения в действие ЖК РФ, но только в той части, которая не противоречит нормам ныне действующего жилищного законодательства. Так, в частности, Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП регулирует порядок проведения самого переустройства (перепланировки) в Москве.

Согласно п. 2.4 Административного регламента по предоставлению государственной услуги "Согласование переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах и оформление приемочной комиссией акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах и жилых домах" в городе Москве, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП, указанная государственная услуга предоставляется Мосжилинспекцией. Производственным документом, отражающим технологическую последовательность, сроки, качество выполнения и условия производства работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах, является журнал производства работ, выдаваемый Мосжилинспекцией одновременно с решением о согласовании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме.

Исполнитель работ по переустройству квартиры - владелец квартиры или подрядная организация обязан выполнять работы в строгом соответствии с условиями разрешительной и проектной документации, в установленные сроки, в соответствии с требованиями представителей авторского и (или) технического надзора, с составлением актов освидетельствования скрытых работ и т.д. Кроме того, еще до заключения договора подрядчик, в соответствии со ст. 732 ГК РФ, обязан предоставить заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее видах и об особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить заказчику по его просьбе другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения. Данная обязанность подрядчика позволяет заказчику требовать расторжения заключенного договора подряда без оплаты выполненной работы, а также возмещения убытков в случаях, когда вследствие неполноты или недостоверности полученной от подрядчика информации был заключен договор на выполнение работы, не обладающей свойствами, которые имел в виду заказчик. При этом подрядчик, не предоставивший заказчику информацию о работе, несет ответственность и за те недостатки работы, которые возникли после ее передачи заказчику вследствие отсутствия у него такой информации.

Ввиду того что переустройство и перепланировка жилого помещения производятся с целью благоустройства помещения, такие работы должны учитывать соответствующие строительные нормы и правила и не должны нарушать права и законные интересы иных лиц, проживающих в доме. Так, **например**, Апелляционным определением Алтайского краевого суда от 28.01.2014 по делу N 33-623/2014 удовлетворен иск о признании разрешения на перепланировку квартиры незаконным и возложении обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние, поскольку проведенной перепланировкой нарушаются права истца на благоприятные условия проживания в квартире, нормальный отдых в спальной комнате, создаются условия, угрожающие здоровью истца и других лиц, проживающих в квартире с ним.

Таким образом, при решении вопроса о том, благоустраивается ли жилое помещение или нет в результате перепланировки (переустройства), следует исходить из технических норм и правил.

Основные работы по ремонту полов всех видов, кровель, облицовка наружных или внутренних стен различными материалами, оштукатуривание стен, потолков, колонн, подшивка потолков, а также облицовочные, малярные, обойные, стекольные, изоляционные работы должны быть выполнены по СНиП 3.04.01; монтаж внутренних санитарно-технических систем - по СНиП 3.05.01; монтаж сетей электроснабжения - по СНиП 3.05.06 в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ) и ГОСТ 12.1.019; установка дверей, оконных рам, дверных и оконных коробок - по СНиП 3.03.01; ремонт и перекладка печей и дымоходов - по СНиП 2.04.05; работы по газоснабжению, согласно СНиП 2.04.08.

Согласно п. 1.7.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Перепланировка квартир не должна приводить к снижению продолжительности инсоляции и ухудшению условий естественного освещения ниже нормативного уровня, поскольку квартиры с необеспеченными нормативными уровнями инсоляции или естественного освещения не должны использоваться как постоянное жилище. Расположенные рядом квартиры могут быть преобразованы в смежно-изолированные квартиры. При этом каждая из составляющих квартир должна проектироваться в соответствии с требованиями по проектированию отдельных квартир, а сообщение между ними должно осуществляться через дверной проем шириной не менее 0,8 м, расположенный в стене или перегородке, разделяющей передние, внутренние коридоры или кухни. Допускается крепление приборов и трубопроводов уборных и ванных непосредственно к ограждающим жилые комнаты межквартирным стенам и к их продолжениям вне пределов комнат, если стены выполнены из кирпича или естественного камня толщиной не менее 0,38 м и соблюдены нормативные требования по звукоизоляции. Замена элементов систем инженерного оборудования жилых помещений должна осуществляться с учетом фактического состояния элементов систем, определяемого методами визуального и инструментального обследования.

При перепланировке квартир, приводящей к изменению положения, размеров санитарно-технических кабин или устройству дополнительных санузлов, вытяжку из них следует проектировать путем устройства горизонтальных коробов или воздуховодов до места врезки в существующие вертикальные вентиляционные каналы и т.д. (п. 1.2.4 - 1.2.5, 2.3, 2.8, 4, 4.2.11 ВСН 61-89 (р)).

При этом при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений не допускается ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан (п. 11.1 Требований к проведению переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП).

Контроль производства работ в ходе переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по выбору осуществляется по выбору владельца либо Мосжилинспекцией, либо индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, подготовившим проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме, на основании договора об осуществлении авторского надзора, заключенного с заявителем.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается **актом приемочной комиссии**. Порядок создания и состав приемочной комиссии определяется, ввиду отсутствия указаний об этом в федеральном законодательстве, нормативными документами органов местного самоуправления каждого конкретного муниципального образования. Как правило, комиссия назначается главой муниципального образования, в состав которой входят руководители отделов местной администрации, ведающие вопросами строительства и архитектуры. Также при соответствующем согласовании в комиссии могут принимать участие представители управляющей компании, инспектора экологического контроля, органов санитарно-эпидемиологического надзора, органов государственного пожарного надзора, представителей иных заинтересованных лиц.

Так, например, согласно вышеназванному Постановлению Правительства Москвы, в состав приемочной комиссии включаются представители Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии); проектной организации; исполнителя (производителя работ); управляющей многоквартирным домом организации (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме связаны с затрагиванием общедомового имущества).

Приемочная комиссия удостоверяет факт выполнения переустройства (перепланировки) жилого помещения в соответствии с разрешительной и проектной документацией и оформляет акт о произведенном переустройстве (перепланировке) жилого помещения. В акте необходимо указывать, что комиссией с участием заказчика, подрядчика, собственника помещения и других лиц, которые должны присутствовать при приемке работ, произведен осмотр предъявленных к сдаче работ, выполненных в отношении жилого помещения (индивидуализирующие сведения, исходя из правоустанавливающих документов), что работы выполнены в установленные сроки. Как представляется, в акте должно быть отражено, какие именно изменения были произведены в жилом помещении в результате его перепланировки (переустройства), поскольку данные акта приемки являются основанием для внесения изменений в технический паспорт. В акте также должно быть указано, что комиссия установила соответствие указанных в перечне работ предъявленному проекту (проектной документации). В заключительной части акта должно содержаться решение комиссии о том, что предъявленные к сдаче работы принимаются без замечаний (с перечнем недоделок, подлежащих устранению в срок). Данный документ должен быть составлен в необходимом количестве экземпляров (в частности, один экземпляр остается у заявителя, один - у органа, согласовавшего переустройство, перепланировку и т.д.). Все эти экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и идентичны по содержанию.

Согласно п. 2 ст. 28 ЖК РФ, акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в подведомственную Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости организацию, осуществляющую деятельность по инвентаризации объектов капитального строительства (БТИ), поскольку только на основании акта приемочной комиссии о произведенном переустройстве (перепланировке) жилого помещения вносятся изменения в поэтажный план БТИ и экспликацию квартиры, технический паспорт квартиры.

§ 4.2. Самовольная перепланировка и порядок ее легализации

1. Положения ст. 29 ЖК РФ определяют понятие самовольной перепланировки (переустройства) жилого помещения. Основным критериям признания переустройства (перепланировки), согласно названной норме, является проведение переустройства (перепланировки) жилого помещения:

- при **отсутствии решения о согласовании** переустройства (перепланировки), выданного органом местного самоуправления, уполномоченным на такое согласование. При этом принятие соответствующим органом решения об отказе в согласовании также должно расцениваться как отсутствие необходимого решения. Таким образом, факт обращения в орган местного самоуправления за согласием еще не является основанием для производства ремонтно-строительных работ, таким основанием является только документ, подтверждающий согласие органа местного самоуправления на осуществление перепланировки (переустройства) жилого помещения;

- с **нарушением проекта переустройства** (перепланировки). Проект переустройства (перепланировки) является одним из обязательных документов, представляемых в орган местного самоуправления для согласования переустройства (перепланировки) жилого помещения, на основании которого принимается решение о согласовании. Следовательно, выполнение строительно-ремонтных работ по переустройству (перепланировке) жилого помещения с нарушением требований проектной документации в определенной мере означает и выполнение указанных работ без соответствующего согласования. Кроме того, проектная документация разрабатывается с учетом требований санитарно-технических норм и правил, осуществление перепланировки (переустройства) с отступлением от требований проекта может создать угрозу жизни и здоровью граждан. Как правило, данные нарушения устанавливаются в ходе приемки работ приемочной комиссией.

Итак, законодатель исходит из того, что самовольное переустройство (перепланировка) - это противоправное явление, которое влечет за собой установленную законом ответственность для лиц, совершивших данное нарушение. Ответственность за самовольную перепланировку (переустройство) предусмотрена нормами административного, жилищного и даже уголовного законодательства.

2. Нормы ЖК РФ тесно взаимосвязаны с нормами ГК РФ и устанавливают гражданско-правовую ответственность для лиц, осуществивших самовольную перепланировку (переустройство). Итак, согласно п. 3 ст. 29 ЖК РФ, на лиц, осуществивших самовольную перепланировку (переустройство) жилого помещения, возлагается обязанность привести такое жилое помещение в прежнее состояние. Причем такая обязанность возлагается только на собственника жилого помещения или нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма. Порядок приведения жилого помещения в прежнее состояние и конкретные сроки (законодатель говорит о разумном сроке, т.е. достаточном периоде времени для совершения действий, с учетом объема восстановительных работ, их стоимости, наличия необходимых материалов и оборудования, имущественного состояния собственника (нанимателя) жилого помещения и иных заслуживающих внимания обстоятельств) устанавливаются органом местного самоуправления, осуществляющим согласование, на территории которого находится переустроенное (перепланированное) жилое помещение. Такое требование органа местного самоуправления должно быть оформлено в письменном виде <22>.

--------------------------------

<22> См.: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Дело, 2005.

Однако положения п. 4 все той же ст. 29 ЖК РФ позволяют сохранить жилое помещение в переустроенном (перепланированном) состоянии, при условии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. При этом такое **признание самовольной перепланировки** (переустройства) возможно **по решению суда**. Для этого согласно ст. 4, 22, 24, 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (далее - ГПК РФ) заинтересованное лицо должно обратиться с заявлением в районный суд по месту нахождения жилого помещения, в котором была произведена самовольная перепланировка (переустройство).

Данные дела могут рассматриваться в порядке искового производства (если речь идет о нарушенном, оспоренном в результате самовольной перепланировки (переустройстве) праве) или особого производства, если заявитель просит установить юридический факт.

Так, например, Определением Верховного суда Республики Башкортостан от 07.02.2012 по делу N 33-1367/2012 правомерно отказано в удовлетворении иска о признании самовольной перепланировки жилого помещения законной, так как истец, не являющийся собственником спорного жилого помещения, согласия собственника квартиры на перепланировку не получал, кроме того, рабочий проект перепланировки квартиры с администрацией муниципального образования или иным уполномоченным органом не был согласован.

По вопросу легализации самовольной перепланировки (переустройства) жилого помещения в судебном порядке в теории и практике существуют различные мнения, обусловленные различным пониманием правовых норм, допускающих сохранение жилого помещения в том состоянии, в котором оно находится после самовольного переустройства (перепланировки). Основное расхождение проявляется по вопросу о возможности принятия решения об этом не только судом, но и во внесудебном порядке. В судебной практике также неоднозначно решается вопрос о том, в каких случаях и порядке должен рассматриваться вопрос о сохранении жилого помещения, кто является надлежащим ответчиком по делу. Нет единого подхода к рассматриваемому вопросу и при регулировании отношений, связанных с оформлением самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, принятыми в развитие положений ЖК РФ.

По мнению заместителя Председателя Кассационной коллегии Верховного Суда Российской Федерации Н.К. Толчеева, орган местного самоуправления по заявлению гражданина, допустившего самовольное переустройство (перепланировку) жилого помещения, не только вправе, но и обязан принять решение о согласовании и сохранении жилого помещения в существующем состоянии для внесения изменений в технический паспорт жилого дома, если гражданином были представлены все необходимые для этого документы, а результаты выполненных им самовольно работ не нарушают права и законные интересы граждан либо не создают угрозу их жизни и здоровью. В этом случае предъявляется не проект планируемых ремонтно-строительных работ, а выполненные компетентными проектными организациями исполнительные чертежи и технические заключения о допустимости и безопасности произведенных работ. Допустимость и безопасность скрытых ремонтно-строительных работ, подлежащих проверке и приемке с оформлением актов установленной формы до закрытия их другими работами, доказываются путем представления документов о результатах выборочного вскрытия конструкций с целью проверки качества и правильности ранее выполненных работ.

Данная точка зрения обосновывается тем, что согласование отнесено к компетенции органов местного самоуправления без какой-либо оговорки о недопустимости принятия положительного решения в отношении самовольно произведенных переустройств и (или) перепланировки (п. 7 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ). Не предусматривает такое основание для отказа и ст. 27 ЖК РФ, определяющая исчерпывающий перечень случаев, когда орган местного самоуправления может отказать в согласовании <23>. Представляется возможным согласиться с высказанным мнением, поскольку, как известно, российское законодательство исходит из постулата "Разрешено все, что не запрещено законом". Заслуживает внимания и довод вышеназванного автора о том, что "суд не является органом, компетентным принимать выполненные строительные работы. Посредством правосудия обеспечиваются права граждан, защищаются и восстанавливаются их нарушенные либо оспариваемые права, свободы и законные интересы (ст. 18, 46 Конституции РФ, ст. 2, 3 ГПК РФ)". Ввиду этого "...несерьезно возлагать на суд функции по принятию в эксплуатацию любого переустройства, перепланировки только по тому мотиву, что работы были произведены самовольно" <24>.

--------------------------------

<23> См.: Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ-Юрист. 2006. N 24.

<24> Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ-Юрист. 2006. N 24.

Судебная практика свидетельствует, что довольно часто граждане, дабы избежать процедуры предварительных согласований, получения разрешений, производят перепланировку (переустройство) жилых помещений и, не обращаясь к органу местного самоуправления с заявлением по вопросу самовольных переоборудований, сразу предъявляют в суд иски о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) виде.

В качестве примера из судебной практики можно привести Апелляционное определение Московского областного суда от 05.06.2013 по делу N 33-12316/2013. Согласно материалам дела исковые требования о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии удовлетворены судом правомерно, так как согласно проведенной судебной строительно-технической экспертизе проведенная перепланировка квартиры не влияет на прочность и устойчивость несущих и ограждающих конструкций дома, соответствует требованиям СНиП, не нарушает права и законные интересы иных лиц.

Таким образом, более оправданным было бы обращение заинтересованных лиц в суд только после того, как орган местного самоуправления по каким-либо причинам отказал в согласовании самовольного переустройства (перепланировки) жилого помещения. Отказ в рассмотрении заявления либо в принятии положительного решения по нему может быть оспорен гражданином в суд по правилам главы 25 ГПК РФ, если при этом не возникает спора о праве, подведомственного суду, при наличии которого вопрос рассматривается в порядке искового производства (ч. 3 ст. 247 ГПК РФ).

В суд с заявлением о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии также может обратиться и орган местного самоуправления, когда гражданином, осуществившим переустройство (перепланировку) жилого помещения, не выполнено требование о приведении его в прежнее состояние и встает вопрос о продаже жилого помещения с публичных торгов в порядке подп. 1 п. 5 ст. 29 ЖК РФ.

**Предмет доказывания** (доказательства, которые необходимо представить) при рассмотрении данной категории дел должен определяться исходя из причин, почему не было произведено необходимое согласование переустройства (перепланировки) жилого помещения. В частности, такими доказательствами могут быть объяснения заинтересованных лиц об отсутствии у них возражений, показания свидетелей, письменные доказательства, заключения уполномоченных органов государственного надзора и контроля, а в необходимых случаях - заключение экспертизы. По делам указанной категории следует привлекать к участию в деле всех лиц, интересы которых может затронуть судебное решение (членов семьи заявителя, соседей по квартире, дому, если переустройство (перепланировки) затрагивает их права на занимаемые ими помещения). Процессуальное положение этих лиц (соответчики, третьи лица) будет зависеть от их отношения к заявленному требованию. Только на основании полного, всестороннего и объективного исследования всех имеющих значение для дела обстоятельств суд вправе принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии.

Если самовольно переустроенное (перепланированное) жилое помещение не легализуется в судебном порядке и не приводится собственником (нанимателем по договору социального найма) в прежнее состояние, то в этом случае орган местного самоуправления вправе обратиться в суд **с двумя видами исков**, в зависимости от того, кто выступает на стороне ответчика.

Если ответчиком является собственник самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения, то в отношении его предъявляется иск о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от его продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние (подп. 1 п. 5 ст. 29 ЖК РФ). В отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма предъявляется иск о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние (подп. 2 п. 5 ст. 29 ЖК РФ). В данной ситуации возможны два варианта судебного рассмотрения. Во-первых, если в суде еще не рассматривался вопрос о возможности сохранения жилого помещения в переустроенном виде, то суд может рассмотреть его после обращения с иском органа местного самоуправления. Если вопрос решается положительно, то собственнику или владельцу жилого помещения разрешается сохранить жилое помещение в переустроенном виде.

Таким образом, в качестве одного из непременных условий вынесения судом решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов либо о расторжении в отношении его договора социального найма является непринятие судом решения о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии. Данное условие является гарантией защиты прав граждан, позволяющей суду отказать в удовлетворении предъявленного иска о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма, если им будет принято решение о сохранении жилого помещения в существующем состоянии (при наличии соответствующего встречного заявления), поскольку этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. В таком случае в резолютивной части решения суд указывает не только на отказ в удовлетворении иска органа местного самоуправления и о сохранении жилого помещения, но и на то, что данное решение является основанием для внесения организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества соответствующих изменений в документацию на жилое помещение.

Если же основания для легализации самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения отсутствуют, то суд выносит **решение о проведении публичных торгов либо о расторжении договора социального найма**. Однако данные положения жилищного законодательства подвергаются обоснованной критике со стороны ученых-практиков. Так, в вопросе, касающемся продажи с публичных торгов жилого помещения, принадлежащего собственнику, речь фактически идет о принудительном изъятии жилья. Однако ст. 235 ГК РФ, которая содержит исчерпывающий перечень случаев принудительного изъятия жилья, такого случая не предусматривает. Статья 293 ГК РФ предусматривает принудительное изъятие жилого помещения, если оно используется не по назначению, если нарушаются права и интересы соседей, в случае бесхозяйственного обращения с жильем, что приводит к его разрушению (данный перечень является закрытым). При этом в ст. 293 ГК РФ содержится перечень случаев принудительного изъятия у собственника имущества, установленного ст. 235 ГК РФ. Перечень таких случаев тоже является закрытым и расширительному толкованию не подлежит. По мнению ученых, вопрос о применении ст. 293 ГК РФ было бы возможным рассматривать в случаях переустройства жилья, если в связи с этим нарушены права и интересы соседей, либо если переустройство можно охарактеризовать как разрушение жилья в связи с бесхозяйственным обращением (ст. 293 ГК РФ). Однако положений такого характера гл. 4 ЖК РФ не содержит. В силу этого реализация положений о продаже самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения с публичных торгов возможна при условии внесения изменений в ст. 293 ГК РФ или в ст. 235 ГК РФ, согласно которым принудительное изъятие жилья допускалось бы и в случае его самовольного переустройства <25>. Учитывая изложенное, принятое судом решение о продаже жилого помещения с публичных торгов в связи с самовольной перепланировкой (переустройством) вполне может быть оспорено.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) (под ред. В.М. Жуйкова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, 2007 (2-е издание, исправленное и дополненное).

<25> Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юридическая фирма "КОНТРАКТ"; ИНФРА-М, 2008.

Определенных разъяснений требует и решение суда о расторжении договора социального найма ввиду того, что законодатель не устанавливает последствий его расторжения в случае самовольного переустройства (перепланировки). По мнению авторов Комментария к ЖК РФ, работы по переустройству (перепланировке) следует расценивать как определенное нарушение прав и законных интересов граждан или повреждение жилого помещения до состояния, представляющего угрозу жизни или здоровью граждан (поскольку судом не принято решение о сохранении этого жилого помещения в перестроенном и (или) перепланированном состоянии), что позволяет применить положение ст. 83 ЖК РФ и, как следствие, - выселение без предоставления другого жилья (ст. 91 ЖК РФ) <26>.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) (под ред. В.М. Жуйкова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, 2007 (2-е издание, исправленное и дополненное).

<26> Там же.

Требование о приведении самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения в прежнее состояние распространяется и на нового собственника жилого помещения (в случае продажи с публичных торгов) или на собственника-наймодателя (в случае расторжения договора социального найма). Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение также подлежит продаже с публичных торгов с компенсацией собственнику стоимости жилого помещения за вычетом расходов на исполнение судебного решения и с возложением на нового собственника обязанностей по приведению жилого помещения в прежнее состояние. Однако в отношении данного положения п. 6 ст. 29 ЖК РФ высказано мнение, что правила ст. 293 ГК РФ не должны бы применяться, поскольку действие (бездействие) нового собственника никоим образом не связано с использованием жилья не по назначению; нарушением прав и интересов соседей; бесхозяйственным обращением с жильем <27>.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) (под ред. В.М. Жуйкова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, 2007 (2-е издание, исправленное и дополненное).

<27> Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юридическая фирма "КОНТРАКТ"; ИНФРА-М, 2008.

Независимо от того, будет ли легализована самовольная перепланировка (переустройство) жилого помещения или нет, **лицо, совершившее данное правонарушение, должно быть привлечено к административной ответственности**. Данные действия квалифицируются по ст. 7.21 КоАП РФ, согласно которой самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей (ч. 1), а самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Кроме этого, ст. 7.22 КоАП РФ предусматривается возможность привлечения к административной ответственности собственников-наймодателей, если ими было произведено переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений, существенно изменяющее условия пользования этим жилым домом (помещением), без согласия нанимателя (собственника). Данное правонарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей. Такие дела, согласно ст. 23.55 КоАП РФ, рассматриваются органами государственной жилищной инспекции в лице Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации, его заместителей; государственных жилищных инспекторов Российской Федерации, а также руководителей государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации, их заместителей. Специалисты отмечают, что действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами не только по данной статье, но и по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному федеральным законом или иным нормативным правовым актом порядку осуществление своего действительного или предполагаемого права, не причинившее существенного вреда гражданам или юридическим лицам <28>.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

<28> Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Также в научной литературе высказывается мнение о возможности привлечения лиц, осуществивших самовольную перепланировку жилого помещения, к уголовной ответственности по ст. 167, 168 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (далее - УК РФ) <29>. Однако следует не согласиться с данным мнением, поскольку, учитывая материальный состав этих преступлений, для квалификации их по указанным статьям УК РФ неважно, в результате самовольной или не самовольной перепланировки (переустройства) было уничтожено имущество.

--------------------------------

<29> См.: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Дело, 2005.