

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И АРХИТЕКТУРЫ**

**ПИСЬМО**

**от 29 апреля 2022 г. № 19086-ОД/08**

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение по вопросу проведения экспертизы проектной документации и сообщает.

1. В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) подготовка проектной документации должна осуществляться, в том числе на основании информации, указанной в градостроительном плане земельного участка (далее - ГПЗУ).

Предмет экспертизы проектной документации определен частью 5 статьи 49 Кодекса и заключается в оценке соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, иных установленных требований, заданию на проектирование и результатам инженерных изысканий.

В связи с этим, в ходе экспертизы проектной документации экспертной организацией оценивается соответствие проектной документации исходным данным, в соответствии с которыми осуществлялось проектирование, в том числе ГПЗУ. Данная оценка направлена на обеспечение требований надежности и безопасности при проектировании объекта капитального строительства.

Кроме того, предмет экспертизы проектной документации, как одного из видов оценки соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), обусловлен обеспечением со стороны государства защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений (статьи 1, 38, 39 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Федеральный закон № 384-ФЗ)).

В соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 384-ФЗ в проектной документации должны быть учтены исходные данные, передаваемые застройщиком (заказчиком) в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В случае если нормативным правовым актом установлен срок действия такого документа, то направление документа после истечения такого срока не допускается.

В случае отсутствия законодательно закрепленного срока действия документа, выданного уполномоченным органом (организацией), при направлении документации на экспертизу необходимо учитывать требования о достоверности, достаточности и обоснованности сведений и материалов, направляемых на экспертизу, предусмотренные статьей 15 Федерального закона № 384-ФЗ.

При этом, срок давности результатов экспертизы инженерных изысканий и проектной документации действующим законодательством о градостроительной деятельности не установлен.

С учетом изложенного, несоответствие проектной документации информации, содержащейся в ГПЗУ (в том числе в части ограничений предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, в границах которого проектируется объект капитального строительства) является основанием для подготовки отрицательного заключения экспертизы, поскольку такая проектная документация не отвечает общим требованиям, установленным Федеральным законом № 384-ФЗ.

В соответствии с частью 7 статьи 51 Кодекса в целях строительства, реконструкции объекта

капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением документов, в том числе градостроительного плана земельного участка, выданного не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка.

Таким образом, в случае, если ГПЗУ выдан ранее чем за три года, застройщику отказывают в выдаче разрешения на строительство (часть 13 статьи 51 Кодекса), что может повлечь за собой необходимость получения новых технических условий и ГПЗУ, и как следствие корректировки проектной документации.

2. Согласно части 5.5 статьи 49 Кодекса в случае, если после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, в рамках которой проведена оценка соответствия проектной документации в объеме, предусмотренном пунктом 1 части 5 настоящей статьи, необходимо проведение проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 настоящего Кодекса, проводится дополнительная государственная экспертиза проектной документации в объеме, предусмотренном пунктом 2 части 5 настоящей статьи (при условии, что в проектную документацию не вносились изменения).

В указанном случае вступают в действие абзац второй пункта 16(2) и подпункт «б» Положения о порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 (далее - Положение № 145).

Абзацем вторым пункта 45(1) Положения № 145 установлено, что при проведении государственной экспертизы проектной документации, в том числе в части проверки достоверности определения сметной стоимости, проектная документация подлежит экспертной оценке в полном объеме в случае, если при проведении первичной (предыдущей повторной) государственной экспертизы такой проектной документации оценка, предусмотренная подпунктом «а» пункта 27 настоящего Положения, или проверка сметной стоимости в соответствии с подпунктом «б» пункта 27 настоящего Положения не проводились.

Необходимо отметить, что согласно положениям Федерального закона от 3 августа 2018г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2019 года в предмет государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий включается проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

Соответствующие изменения отражены, в том числе в части 5 статьи 49 Кодекса, определяющей предмет экспертизы проектной документации.

На основании изложенного сообщается об отсутствии противоречий между частью 5.5 статьи 49 Кодекса и абзацем вторым пункта 45(1) Положения № 145.

Заместитель директора  
Департамента градостроительной  
деятельности и архитектуры  
О.А.ДАШКОВА