

Проектная документация

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

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

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

Подготовку проектной документации может осуществлять застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор о подготовке проектной документации с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор подряда на подготовку проектной документации). Застройщик вправе выполнить подготовку проектной документации самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, либо с привлечением иных лиц по договору подряда на подготовку проектной документации.

Работы по договорам подряда на подготовку проектной документации должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, если иное не предусмотрено статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

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

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом **на основании договора подряда на подготовку проектной документации**, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор **обязаны предоставить** таким индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором подряда на подготовку проектной документации должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Договором подряда на подготовку проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или

юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено **обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.**

Согласно частям 7, 8 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

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

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

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

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

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

Подготовка проектной документации осуществляется на основании:

задания застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, регионального оператора (при подготовке проектной документации на основании договора подряда);

результатов инженерных изысканий;

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

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

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

Контактная информация:

Генеральный директор: Тихонов Александр Владимирович

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

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