



Редакция утверждена Советом Фонда «Сколково» 13 декабря 2013 года; согласована Попечительским Советом Фонда «Сколково» 11 декабря 2013 года

ПРАВИЛА ПРОЕКТА

в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности (далее – Правила проекта) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре Сколково» (далее – Федеральный закон № 244-ФЗ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Правила проекта определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в мероприятиях, направленных на достижение цели по созданию и обеспечению функционирования Инновационного центра «Сколково» (далее – Центр), в сфере образования земельных участков, использования земельных участков, территориального планирования, градостроительного зонирования, градостроительной подготовки территории и создания объектов капитального строительства.

1.3. Термины используются в настоящих Правилах проекта в значении, придаваемом им Федеральным законом № 244-ФЗ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими общественные отношения в сфере использования земель, осуществлении градостроительной и строительной деятельности.

1.4. Председатель Правления Управляющей компании в целях применения настоящих Правил проекта вправе утверждать правила проекта, содержащие дальнейшую конкретизацию процедур, предусмотренных настоящими Правилами проекта, утверждать формы документов, используемых при реализации положений настоящих Правил проекта. Утверждаемые председателем Правления Управляющей компании правила проекта не могут противоречить настоящим Правилам проекта.

2. Территориальное планирование

2.1. Территориальное планирование на территории Центра осуществляется посредством разработки и утверждения Генерального плана Центра, который должен содержать следующие сведения:

1) положения о территориальном планировании, включающие в себя:

а) сведения о видах, назначении, характеристиках и наименованиях планируемых к размещению объектов жизнеобеспечения на территории Центра (объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжение, водоотведения; автомобильные дороги местного значения; объекты образования, здравоохранения, утилизации и переработки отходов, иных объектов, необходимых для реализации проекта);

б) описание местоположения указанных объектов;

в) характеристику зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

г) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов (за исключением линейных объектов);

2) карту планируемого размещения объектов жизнеобеспечения и иных объектов, связанных с реализацией проекта, на территории Центра;

3) материалы обоснования Генерального плана Центра в текстовой форме.

2.2. Генеральный план Центра, а также изменения и дополнения в него разрабатываются и утверждаются Управляющей компанией.

2.3. Лица, участвующие в реализации проекта, вправе направлять в адрес Управляющей компании предложения по проекту Генерального плана Центра, а также предложения о внесении изменений и дополнений в Генеральный план.

2.4. Предложения о внесении изменений и дополнений в Генеральный план Центра рассматриваются Управляющей компанией в течение двадцати рабочих дней с момента их поступления. По результатам рассмотрения предложения Управляющая компания принимает мотивированное решение об отказе во внесении изменений и дополнений в Генеральный план Центра, либо создаёт комиссию для подготовки изменений и дополнений в Генеральный план Центра, в состав которой включается представитель заявителя. Расходы, связанные с подготовкой изменений в Генеральный план Центра, могут быть возложены на заявителя. При этом изменения в Генеральный план Центра могут вноситься не чаще, чем один раз в полгода.

2.5. Градостроительное зонирование и градостроительная подготовка территории осуществляются с учётом положений Генерального плана Центра.

2.6. Генеральный план Центра подлежит размещению на официальном сайте Управляющей компании.

3. Градостроительное зонирование

3.1. Градостроительное зонирование на территории Центра осуществляется посредством разработки и утверждения Правил землепользования и застройки Центра, которые должны содержать следующие сведения:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила, в том числе устанавливающий положения:

а) об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

б) о подготовке документации по планировке территории;

в) предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

г) получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) карту градостроительного зонирования, на которой устанавливаются границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных, охранных зон);

3) градостроительные регламенты, в которых в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

а) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Правила землепользования и застройки Центра разрабатываются с учётом границ и назначения функциональных зон, определенных Генеральным планом Центра.

3.3. Правила землепользования и застройки, а также изменения и дополнения в них разрабатываются и утверждаются Управляющей компанией.

3.4. Действие градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки Центра, не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Решения об использовании указанных земельных участков принимаются Управляющей компанией на основании их индивидуального целевого назначения.

3.5. Лица, участвующие в реализации проекта, вправе направлять в адрес Управляющей компании предложения по проекту Правил землепользования и застройки Центра, а также предложения о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Центра, в том числе предложения о включении в число видов разрешённого использования территориальной зоны условно разрешённых видов использования земельных участков.

3.6. Предложения о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки рассматриваются Управляющей компанией в течение двадцати рабочих дней с момента их поступления. По результатам рассмотрения предложения Управляющая компания принимает мотивированное

решение об отказе во внесении изменений и дополнений в Правил землепользования и застройки Центра, либо создаёт комиссию для подготовки изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки, в состав которой включается представитель заявителя. Расходы, связанные с подготовкой изменений в Правила землепользования и застройки Центра, могут быть возложены на заявителя. При этом изменения в Правила землепользования и застройки не могут вноситься чаще, чем один раз в полгода.

3.7. Правила землепользования и застройки подлежат размещению на официальном сайте Управляющей компании.

4. Градостроительная подготовка территории Центра

4.1. Градостроительная подготовка территории осуществляется в соответствии с Правилами землепользования и застройки Центра.

4.2. Градостроительная подготовка территории Центра осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки территории, в составе которых осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

4.3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Управляющей компанией с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих правил:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах

красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), если требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4.4. Проект планировки территории должен состоять из:

1) основной части проекта планировки территории, включающей в себя:

а) чертёж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

б) положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) материалов по обоснованию проекта планировки территории, включающих в себя:

а) материалы по обоснованию проекта планировки, в том числе:

- схему расположения элемента планировочной структуры;

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

- схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории;

б) пояснительную записку, которая содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

- иных вопросов планировки территории.

4.5. На основании проекта планировки Управляющая компания присваивает наименование улицам, площадям и иным объектам планировочной структуры территории Центра.

4.6. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

4.7. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии в соответствии с проектом планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 4) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры территории Центра;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов.

4.8. Проекты межевания являются основанием для принятия решения Управляющей компанией об образовании земельных участков.

4.9. На основании проектов межевания Управляющая компания присваивает земельным участкам, подлежащим застройке, строительные адреса, состоящие из указания на расположение земельного участка на территории Центра, наименования улицы, проспекта, площади и т.д., а также порядкового номера земельного участка. В случае, если на одном земельном участке планируется строительство более одного объекта капитального строительства, строительный адрес должен содержать литеры, которые присваиваются по очередности выдачи разрешений на строительство. До присвоения Управляющей компанией наименований улицам, площадям и иным объектам улично-дорожной сети на территории Центра, земельным участкам присваиваются условные строительные адреса в порядке, утвержденном Управляющей компанией. Управляющая компания ведет реестр строительных адресов инновационного центра «Сколково».

4.10. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке.

4.11. Градостроительные планы земельных участков могут разрабатываться и утверждаться вне состава проектов межевания, в том числе до утверждения проектов планировки и проектов межевания.

4.12. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), включающая информацию обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешённого использования земельного участка;
- 5) информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный

участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

б) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.13. На чертеже градостроительного плана земельного участка отображаются:

1) схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);

2) границы земельного участка и координаты поворотных точек;

3) красные линии;

4) обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершённого строительства) и их почтовые (строительные адреса);

5) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;

6) места допустимого размещения объекта капитального строительства;

7) границы зон действия режима зон с особыми условиями использования, в том числе проектируемых зон;

8) границы зон действия публичных сервитутов (при наличии).

4.14. Форма градостроительного плана утверждается председателем Правления Управляющей компании.

4.15. Подготовка и утверждение проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков осуществляется Управляющей компанией.

4.16. Лица, участвующие в реализации проекта, а также, лица, обратившиеся с заявлением о предоставлении земельного участка, вправе знакомиться с проектом планировки территории и с проектом межевания территории.

5. Образование земельных участков

5.1. Решение об образовании земельных участков принимается Управляющей организацией на основании проектов межевания территории.

5.2. Земельные участки на территории Центра образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков.

5.3. Решение об образовании земельных участков является основанием для подготовки межевого плана и кадастрового учёта вновь образованных земельных участков.

5.4. Целевым назначением и разрешённым использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешённое использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки,

5.5. Управляющая компания, в том числе на основании заявления лиц, участвующих в реализации проекта, вправе принять решение о разделе,

объединении, перераспределении земельных участков без подготовки и утверждения изменений в проект планировки и в проект межевания территории при соблюдении следующих требований:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. Предоставление земельных участков для строительства

6.1. Управляющая компания предоставляет в аренду земельные участки для строительства и размещения объектов капитального строительства лицам, участвующим в реализации проекта, без проведения торгов, либо по результатам проведения конкурса.

6.1_1. Без проведения конкурса земельный участок для строительства и размещения объекта капитального строительства может быть предоставлен:

1) для целей размещения Центра НИОКР, предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и лицом, которому в соответствии с Положением о присвоении и утрате статуса партнера Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, утверждаемым Советом Фонда по согласованию с Попечительским Советом, присвоен статус Партнера Управляющей компании (далее – Центр НИОКР). Для этой цели земельный участок может быть предоставлен Партнеру Управляющей компании, либо юридическому лицу, входящему с Партнером в одну группу лиц в значении этого понятия, предусмотренном в статье 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») либо третьему лицу – инвестору, осуществляющему проектирование и строительство здания для размещения Центра НИОКР, с которым Партнером и Управляющей компанией заключено соглашение о размещении Центра НИОКР в соответствующем здании на праве аренды на срок не менее 5 лет. Решение об одобрении существенных условий договора аренды земельного участка для целей размещения Центра НИОКР принимается Советом Фонда Управляющей компании;

2) дочернему обществу Управляющей компании, в том числе для проектирования и строительства здания с целью размещения в нем Центра НИОКР на праве аренды на срок не менее 5 лет;

3) для строительства, реконструкции объектов водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения, линейно-кабельных сооружений связи, объектов транспортной инфраструктуры;

4) в иных случаях по решению Совета Фонда Управляющей компании.

6.2. Договор аренды земельного участка для строительства и размещения объектов капитального строительства может быть заключен на срок до 49 лет. В случаях, указанных в пунктах 6.10, 6.11 настоящих Правил проекта, договор аренды заключается на период строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

6.3. Ставки арендной платы за использование земельных участков устанавливаются Управляющей компанией.

6.4. Вид разрешенного использования земельного участка, предусмотренный договором аренды, может быть изменен по согласованию с арендодателем, в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, с учетом п. 3.4. настоящих Правил проекта.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки.

6.5. Арендатор земельного участка не вправе:

- 1) передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу без согласия Управляющей компании;
- 2) передать земельный участок в субаренду;
- 3) вырубать зелёные насаждения без разрешения, выданного Управляющей компанией.

6.6. Договором аренды земельного участка может быть установлен предельный срок создания объекта капитального строительства, а также предельный срок начала строительно-монтажных работ.

6.7. Договором аренды земельного участка может быть предусмотрен односторонний отказ Управляющей компании от исполнения своих обязательств, вытекающих из договора аренды земельного участка в случаях:

- 1) невнесения арендной платы в течение трех месяцев с момента получения уведомления Управляющей компании об истечении установленного срока платежа;
- 2) нарушение предельного срока начала строительно-монтажных работ более чем на 12 месяцев;
- 3) нарушения предельных сроков создания объекта капитального строительства более чем на 12 месяцев. Договором аренды земельного участка может быть предусмотрено право Управляющей компании обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в случае

неоднократного (три раза и более) неисполнения требований, содержащихся в предписаниях Управляющей компании, об устранении одного и того же нарушения при производстве строительно-монтажных работ, носящего существенный характер, в сроки, установленные предписанием при одновременной неуплате штрафов, предусмотренных договором аренды за такое нарушение в сроки, установленные договором аренды. Для целей настоящих Правил к нарушениям, носящим существенный характер, относятся нарушения

организационно-правового порядка строительства: выполнение строительно-монтажных работ основного периода в отсутствие разрешения на строительство, без положительного заключения экспертизы и (или) документа об утверждении проектной документации, без документального подтверждения соответствия выполняемых работ, применяемых материалов и результатов их контроля установленным требованиям, отсутствие или несоответствие оформления организационно-распорядительной, проектной, рабочей, технологической документации, паспортов и сертификатов, результатов контроля, включая визуальный и инструментальный контроль, иной организационной и технической документации установленным требованиям, визуально определяемые (кроме скрытых) дефекты узлов, конструкций, материалов, изделий и т. п., носящие характер критических или значительных, неустранение в установленный срок ранее выданного замечания надзора за строительством, наличие скрытых дефектов возводимого (реконструируемого) здания, сооружения, их частей, инженерных систем и сетей, которые могут носить характер критических или значительных, иные нарушения утвержденной проектной документации, обязательных требований технических регламентов, сводов правил, стандартов, которые могут привести к снижению прочности, устойчивости, надежности или иных параметров возводимого (реконструируемого) здания, сооружения, их частей, инженерных систем и сетей, а также обязательных требований безопасности в период строительства, реконструкции, эксплуатации объекта, установленных федеральным законодательством, техническими регламентами, сводами правил, стандартами.

6.8. В случае отказа Управляющей компании от исполнения своих обязательств, вытекающих из договора аренды земельного участка, по основаниям, предусмотренным пунктом 6.7 настоящих Правил проекта, убытки, понесённые арендатором, Управляющей компанией не возмещаются.

6.9. Договором аренды земельного участка может быть предусмотрено взыскание неустойки в случаях совершения арендатором нарушений, указанных подпунктами 2 – 3 пункта 6.7 настоящих Правил проекта, а также иных нарушений, предусмотренных договором аренды, включая, но не ограничиваясь неисполнением предписаний, выдаваемых Управляющей компанией в ходе осуществления надзора за строительством.

6.10. В случае если для производства строительных работ необходима площадь, превышающая площадь земельного участка, предоставленного арендатору для размещения объекта капитального строительства, ему может быть предоставлен другой земельный участок (другие земельные участки) на период производства строительных работ, определенный в согласованном Управляющей компанией проекте организации строительства.

6.11. Части земельных участков могут предоставляться в аренду, если это не противоречит законодательству Российской Федерации. К договорам аренды частей земельных участков применяются положения настоящего раздела о договорах аренды земельных участков.

7. Особенности технического регулирования и обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Центра

7.1. Управляющая компания на основании обращения лица, участвующего в реализации проекта, вправе принять решение:

1) о применении на территории Центра технических регламентов или требований, содержащихся в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, в отношении продукции или связанных с требованиями к ней процессов проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, используемых на территории Центра,

2) о применении на территории Центра санитарно-эпидемиологических правил и нормативов или требований, содержащихся в санитарно-эпидемиологических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития.

Применение санитарно-эпидемиологических правил и нормативов или требований, указанных в подпункте 2 настоящего пункта, должно обеспечивать отсутствие вредного воздействия факторов среды обитания на территории Центра и прилегающих к ней территориях. Критерии безопасности, установленные указанными правилами и нормативами или требованиями, должны быть не ниже критериев, установленных законодательством Российской Федерации и (или) международными стандартами.

7.2. Лицо, участвующее в реализации проекта, заинтересованное в принятии решения о применении технических регламентов, требований, санитарно-эпидемиологических нормативов и правил, указанных в пункте 7.1 настоящих Правил проекта, вправе обратиться в Управляющую компанию с соответствующим заявлением, к которому прилагается текст документа, в применении которого заинтересован заявитель, на языке оригинала, а также его перевод на русский язык, с нотариальным свидетельствованием верности перевода. Форма заявления, перечень прилагаемых к нему документов утверждаются Управляющей компанией.

7.3. В течение десяти рабочих дней с момента получения заявления Управляющая компания принимает решение о:

- 1) возвращении заявления.
- 2) отказе в рассмотрении заявления;
- 3) создании экспертной комиссии для рассмотрения заявления;

7.4. Управляющая компания принимает решение о возвращении заявления, если оно по форме и содержанию не отвечает требованиям, установленным Управляющей компанией, либо к заявлению не приложены необходимые документы, либо приложены ненадлежаще оформленные документы. Возвращение заявления не является препятствием для повторного обращения

заявителя при условии устранения недостатков, указанных в решении Управляющей компании о возвращении заявления.

7.5. Управляющая компания принимает решение об отказе в принятии заявления к рассмотрению, если по результатам проверки на предмет действия технических регламентов, требований, санитарно-эпидемиологических нормативов и правил, решение о применении которых просит принять заявитель, в стране происхождения, указанной заявителем, будет установлено, что соответствующий документ не был принят, не введен в действие или утратил силу.

7.6. При отсутствии оснований для возвращения заявления либо отказа в рассмотрении заявления Управляющая компания принимает решение о создании экспертной комиссии для рассмотрения заявления, назначении председателя экспертной комиссии, а также определяет срок производства экспертизы.

7.7. Управляющая компания вправе затребовать у заявителя дополнительные документы, в том числе дополнительные расчёты и обоснование целесообразности применения технических регламентов, требований, санитарно-эпидемиологических нормативов и правил, указанных в пункте 7.1 настоящих Правил проекта. Сроки представления документов определяются запросом, который подписывается председателем экспертной комиссии. Срок проведения экспертизы продлевается на срок с даты направления запроса до даты получения экспертной комиссией дополнительных документов. Отказ заявителя в предоставлении дополнительных документов может являться основанием для вывода экспертной комиссии о невозможности принятия решения о применении технических регламентов, требований, санитарно-эпидемиологических нормативов и правил, указанных в пункте 7.1 настоящих Правил проекта, на территории Центра.

7.8. В случае возникновения у Управляющей компании или экспертной комиссии сомнения в аутентичности представленного заявителем перевода документа, в применении которого заинтересован заявитель, Управляющая компания на основании заявления председателя экспертной комиссии обеспечивает подготовку альтернативного перевода с возложением расходов на заявителя. Срок проведения экспертизы продлевается на срок с даты направления запроса до даты получения экспертной комиссией альтернативного перевода.

7.9. Экспертное заключение, принимаемое по итогам рассмотрения заявления, должно содержать обоснование одного из следующих основных выводов:

1) о допустимости применения на территории Центра технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила, о применении которого просит заявитель, в отношении конкретной продукции (объекта), которую заявитель производит (создаёт) на территории Центра;

2) о недопустимости применения на территории Центра технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила, о применении которого просит заявитель, в отношении конкретной продукции (объекта), которую заявитель производит (создаёт) на территории Центра;

3) о невозможности обосновать выводы, указанные в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

7.10. В течение десяти рабочих дней с момента получения экспертного заключения Управляющая компания принимает решение:

- 1) об отказе в применении технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра;
- 2) о применении технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра.

7.11. Обязательными приложениями к решению о применении технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра являются:

- 1) текст документа на языке оригинала;
- 2) текст документа на русском языке.

7.12. Особенности применения технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра могут быть определены в решении о применении технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра.

7.13. В течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о применении технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра Управляющая компания обеспечивает направления решения в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти и одновременно размещает его на официальном сайте Управляющей компании.

7.14. Решение о применении технического регламента, требования, санитарно-эпидемиологического норматива и правила на территории Центра вступает в силу с даты его направления в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти.

8. Инженерные изыскания и проектирование объектов капитального строительства

8.1. Инженерные изыскания выполняются на основании договоров, заключаемых между Управляющей компанией, дочерними обществами, арендаторами земельных участков, иными лицами, уполномоченными выполнять функции застройщика (далее в настоящем разделе – застройщик), и физическими, юридическими лицами, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

8.2. Основанием для заключения договора подряда на выполнение инженерных изысканий является задание, выданное Управляющей компанией. Форма задания на выполнение инженерных изысканий утверждается Управляющей компанией.

8.3. Застройщик вправе приступить к проектированию объекта капитального строительства при наличии задания на проектирование, выданного

Управляющей компанией. Форма задания на проектирование утверждается Управляющей компанией.

8.4. Содержание проектной документации определяется законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

8.5. Подготовка проектной документации не требуется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8.6. Подготовка проектной документации может осуществляться в отношении отдельных этапов строительства, а также в отношении сноса объектов капитального строительства, если снос предполагается осуществлять не в связи с дальнейшим строительством объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке.

8.7. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка;

2) градостроительным планом земельного участка;

3) заданием на проектирование, выданным Управляющей компанией;

4) результатами инженерных изысканий;

5) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

6) требованиями технических регламентов;

7) требованиями национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих выполнение требований безопасности, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р;

8) специальными техническими условиями, которые согласованы уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

9) требованиями, содержащимися в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых приняла Управляющая компания в установленном порядке;

10) специальными стандартами, разработанными и принятыми Управляющей компанией для регулирования застройки территории Центра.

8.8. В случае если проектная документация разработана, в том числе, в соответствии с требованиями, содержащимися в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых приняла Управляющая компания в установленном порядке, в разделе 1 проектной документации «Пояснительная записка» должны быть дополнительно указаны сведения о соответствующих технических регламентах и документах.

8.9. Проектная документация утверждается застройщиком после получения положительного заключения экспертизы проектной документации.

9. Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации

9.1. Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации проводится Управляющей компанией. Для проведения экспертизы Управляющей компанией создается экспертная комиссия.

9.2. Проведение экспертизы не требуется в случаях, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности проектная документация не подлежит экспертизе.

9.3. Предметом экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка их соответствия требованиям технических регламентов.

9.4. Предметом экспертизы проектной документации является оценка её соответствия требованиям технических регламентов Российской Федерации, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, специальным техническим условиям, согласованным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, требованиям, содержащимся в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых приняла Управляющая компания в порядке, установленном разделом 7 настоящих Правил, результатам инженерных изысканий, а также заданию на проектирование, выданному Управляющей компанией.

9.5. Проектная документация на объект капитального строительства может представляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также сносу объекта капитального строительства.

9.6. Результатом экспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий и (или) проектной документации требованиям технических регламентов Российской Федерации, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, специальным техническим условиям, согласованным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, требованиям, содержащимся в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых приняла Управляющая компания в установленном порядке, результатам инженерных изысканий (в отношении проектной документации), а также заданию на инженерные изыскания и (или) заданию на проектирование, выданными Управляющей компанией.

9.7. Заключение экспертизы подписывается всеми членами экспертной комиссии и утверждается уполномоченным должностным лицом Управляющей компании.

9.8. Проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий могут быть направлены повторно на экспертизу после устранения недостатков, указанных в отрицательном заключении экспертизы, или при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства.

9.9. Заключение экспертизы направляется заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днём утверждения Управляющей компанией заключения при условии полной оплаты застройщиком экспертизы инженерных изысканий и (или) проектной документации.

9.10. Проектная документация объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять частично за пределами территории Центра, и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, проводимой в порядке, предусмотренном статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Выдача разрешений на вырубку зелёных насаждений

10.1. Вырубка зелёных насаждений на территории Центра осуществляется на основании разрешения на вырубку, выдаваемого Управляющей компанией.

10.2. Застройщик вправе обратиться с заявлением о выдаче разрешения на вырубку зелёных насаждений не ранее получения задания Управляющей компании на проектирование.

10.3. К заявлению о выдаче разрешения на вырубку зелёных насаждений должны быть приложены:

1) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему;

2) план подеревной съемки;

3) перечётная ведомость деревьев, которые должны содержать информацию о деревьях и кустарниках, намечаемых к вырубке при строительстве.

10.4. Управляющая компания в течение десяти рабочих дней с даты получения от заявителя документов, указанных в пункте 10.3 настоящих Правил проекта, обеспечивает натурное исследование земельного участка с целью признания зелёных насаждений подлежащими вырубке.

10.5. По результатам натурного исследования Управляющая компания принимает решение:

1) о выдаче разрешения на вырубку зелёных насаждений с изложением рекомендаций по озеленению земельного участка после завершения строительных работ.

2) об отказе в выдаче разрешения на вырубку зелёных насаждений с изложением рекомендаций по изменению архитектурно-планировочных решений.

10.6 Управляющая компания отказывает в признании зелёных насаждений подлежащими вырубке в случае, если рубка деревьев и кустарников запрещена законодательством Российской Федерации и города Москвы, а также в случае если рубка зелёных насаждений на соответствующем земельном участке противоречит специальным стандартам, разработанным и принятым Управляющей компанией для регулирования застройки территории Центра.

10.7. Форма разрешения на вырубку зелёных насаждений утверждается Управляющей компанией.

11. Выдача ордера на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ, разрешения на строительство

11.1. Ордер на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ представляет собой документ, дающий право застройщику на установку забора (ограждения) земельного участка на период производства строительных работ, возведение объектов некапитального строительства на земельном участке, необходимых для производства строительных работ, размещение на земельном участке строительных материалов и техники, снятие/складирование грунта, устройство временных дорог.

11.2. Ордер на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ может быть выдан Управляющей компанией не ранее получения задания Управляющей компании на проектирование, при наличии заключенного договора аренды земельного участка, предусматривающего создание объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке, а в случае, предусмотренном пунктом 6.10 настоящих Правил проекта, - договора аренды соответствующего земельного участка или части земельного участка (наличие указанных договоров аренды не требуется в случаях, если застройщиком является Управляющая компания). К заявлению о выдаче ордера на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ должны быть приложены документы в составе, определенном Управляющей компанией.

11.3 Форма ордера на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ утверждается Управляющей компанией.

11.4. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки и проекту межевания (в случае строительства, реконструкции линейных объектов), и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также снос объектов капитального строительства.

11.5. Разрешение на строительство может выдаваться в отношении отдельного этапа строительства, если на экспертизу проектной документации

была представлена проектная документация в отношении отдельного этапа строительства, а также сноса объекта капитального строительства.

11.5. Форма разрешения на строительство утверждается Управляющей компанией.

11.6. В разрешении на строительство в качестве строительного адреса указывается условный адрес земельного участка, присвоенный в порядке, предусмотренном пунктом 4.9 настоящих Правил проекта. В случае, если на одном земельном участке планируется строительство более одного объекта капитального строительства, строительный адрес должен содержать литеры, которые присваиваются по очерёдности выдачи разрешения на строительство.

11.7. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12. Осуществление строительства, реконструкции и сноса объекта капитального строительства

12.1. Строительство, реконструкция и снос объектов капитального строительства на территории Центра осуществляется в соответствии с:

- 1) проектной документацией;
- 2) градостроительным планом земельного участка;
- 3) требованиями технических регламентов;
- 4) требованиями национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих выполнение требований безопасности, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» перечень которых утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р;
- 5) специальными техническими условиями, которые согласованы уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- 6) требованиями, содержащимися в технических регламентах или документах государств - членов Таможенного союза в рамках ЕврАзЭС либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых приняла Управляющая компания в установленном порядке;
- 7) специальными стандартами, разработанными и принятыми Управляющей компанией для регулирования застройки территории Центра.

12.2. Виды работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, 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. Иные виды работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

12.3. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции и сноса объекта капитального строительства застройщик (или технический заказчик) должен направить в Управляющую компанию извещение о начале таких работ.

12.4. Форма извещения о начале строительства, перечень прилагаемых к нему документов утверждаются Управляющей компанией.

12.5. В течение трёх рабочих дней с даты получения извещения и приложений к нему о начале строительства Управляющая компания осуществляет проверку комплектности представленных документов и правильности их оформления. В случае выявления нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации и настоящих Правил проекта при оформлении документов, указанных в пункте 12.4 настоящих Правил проекта, Управляющая компания направляет застройщику уведомление о необходимости устранения выявленных нарушений.

12.6. Застройщик вправе приступить к осуществлению строительства в случае, если в течение пяти рабочих дней с даты получения Управляющей компанией извещения о начале строительства и прилагаемых к нему документов, не поступило уведомления о необходимости устранения выявленных нарушений, либо в случае получения уведомления Управляющей компанией об устранении выявленных нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации и настоящих Правил проекта при оформлении документов, прилагаемых к извещению о начале строительства.

12.7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается на основании внесённых изменений в проектную документацию и проведения экспертизы в отношении тех разделов проектной документации, в которые внесены изменения.

12.8. Застройщик обязан осуществлять ведение исполнительной документации, общего и специального журнала в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и соответствующих нормативных технических документов (национальных стандартов, сводов правил, иных документов).

12.9. Застройщик обязан обеспечивать свободный доступ лиц, осуществляющих строительный надзор, на объект строительства для проведения проверок, представлять исполнительную документацию, организационно-распорядительную, проектную, рабочую и иную техническую документацию Управляющей компании для целей осуществления строительного надзора, своевременно устранять замечания строительного надзора с информированием Управляющей компании в порядке, установленном разделом 13 настоящих Правил проекта.

12.10. Застройщик обязан организовать проведение строительного контроля в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

13. Строительный надзор

13.1. Строительный надзор (надзор за строительством) на территории Центра осуществляется Управляющей компанией:

1) при строительстве объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

2) при реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

13.2. Предметом строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям, указанным в подпунктах 1, 3, 4, 6 пункта 12.1 настоящих Правил проекта, проектной документации, а также требованиям, указанным в п. 2 ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13.3. Строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на территории Центра осуществляется в форме выборочных документарных и выборочных выездных проверок соблюдения участниками строительного процесса установленных требований.

13.4. Строительный надзор осуществляется в форме плановых проверок соблюдения участниками строительного процесса установленных требований, а также может осуществляться в форме внеплановых проверок в случаях, установленных пунктом 13.9 настоящих Правил проекта.

13.5. При осуществлении строительного надзора в форме документарных проверок осуществляется проверка наличия своевременного документирования результатов производственной деятельности и строительного контроля как обязательного условия документального подтверждения соответствия выполняемых работ установленным требованиям.

13.6. Лица, уполномоченные Управляющей компанией на осуществление строительного надзора, вправе:

1) беспрепятственно посещать и осуществлять выборочные проверки на всех объектах строительства, реконструкции на территории Центра, подлежащих строительному надзору, в том числе с применением средств инструментального контроля, видео- и фотофиксации;

2) выдавать участникам строительства обязательные для исполнения акты-предписания с указанием выявленных нарушений и сроков их устранения;

3) требовать от застройщика представления документального подтверждения устранения выявленных нарушений;

4) требовать в процессе контрольных мероприятий предоставления участниками строительства необходимой проектной, исполнительной и иной технической документации, проведения необходимых испытаний, съёмок, замеров.

5) проверять устранение нарушений, выявленных по результатам предыдущих проверок.

13.7. Надзор за строительством осуществляется Управляющей компанией с даты получения от заявителя (застройщика или технического заказчика) извещения о начале строительства с приложением пакета необходимых документов, до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - заключение о соответствии). В течение пяти рабочих дней с даты принятия Управляющей компанией решения о соответствии прилагаемых к извещению о начале строительства документов требованиям, указанным в п. 12.5 настоящих Правил проекта, на основании представленного застройщиком графика производства работ Управляющая компания составляет и утверждает программу плановых проверок, которая направляется застройщику в течение трёх рабочих дней с момента её утверждения.

13.8. Сроки проведения плановых проверок могут быть изменены Управляющей компанией в случаях получения извещения от застройщика о завершении работ, которые подлежат проверке, если срок окончания таких работ не совпадает со сроками, указанными в программе проведения плановых проверок. Уведомление о внесении изменений в программу плановых проверок должно быть направлено застройщику не позднее двух рабочих дней, следующих за днём утверждения изменений программы плановых проверок.

13.9. Внеплановая проверка может быть назначена Управляющей компанией в случаях:

- 1) получения извещения от застройщика о случаях возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.
- 2) получения информации о нарушениях при осуществлении строительных работ;
- 3) истечения срока для устранения нарушений, выявленных в ходе предыдущих плановых и внеплановых проверок, установленного в предписании об устранении нарушений.

13.10. Уведомление о проведении внеплановой проверки должно быть направлено застройщику не позднее рабочего дня, следующего за днём принятия решения о назначении внеплановой проверки, а в случае угрозы причинения вреда при строительстве – незамедлительно.

13.11. По результатам проверки лицо, уполномоченное Управляющей компанией, составляет акт-предписание в двух экземплярах.

13.12. Форма акта-предписания утверждается Управляющей компанией.

13.13. Лица, допустившие нарушения требований, указанных в пункте 13.2 настоящих Правил проекта, а также проектной документации, обязаны не позднее последнего дня срока для устранения нарушения, указанного в акте-предписании, уведомить Управляющую компанию об устранении нарушения, а также представить документальное подтверждение устранения нарушения в соответствии с требованиями предписания.

13.14. Неоднократные неисполнения требований, содержащихся в актах-предписаниях, могут являться основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства соответствующего объекта капитального строительства, а также для применения мер ответственности, установленных соответствующим договором аренды.

13.15. Итоговая проверка строительного надзора проводится в целях выдачи или отказа в выдаче заключения о соответствии.

13.16. Итоговая проверка назначается Управляющей компанией в течение семи дней с момента получения извещения об окончании строительства с приложением исполнительной документации в составе, определенном Управляющей компанией для предъявления при проведении итоговой проверки, при условии устранения застройщиком, иными лицами, осуществляющими строительство, всех нарушений, выявленных в ходе проведенных плановых и внеплановых проверок. Извещение о назначении итоговой проверки должно быть направлено застройщику не позднее двух рабочих дней с даты принятия решения о проведении итоговой проверки.

13.17. Итоговая проверка проводится в форме документарной проверки, срок проведения которой не должен превышать пять рабочих дней, и выездной проверки, срок которой не должен превышать пять рабочих дней.

13.18. Выездная итоговая проверка проводится Управляющей компанией после подтверждения соответствия представленной застройщиком исполнительной документации установленным требованиям в рамках документарной проверки.

13.19. По результатам итоговой проверки лицо, уполномоченное Управляющей компанией, составляет акт итоговой проверки в двух экземплярах.

13.20. Форма акта итоговой проверки строительного надзора утверждается Управляющей компанией.

13.21. Акт итоговой проверки направляется застройщику не позднее двух рабочих дней с момента его утверждения.

13.22. Повторная итоговая проверка проводится в случае, если по результатам первоначальной итоговой проверки было установлено несоответствие объекта капитального строительства требованиям, указанным в подпунктах 3,4 пункта 12.1 настоящих Правил проекта, а также проектной документации, и назначается не позднее пяти рабочих дней с даты получения Управляющей компанией уведомления застройщика об устранении выявленных в ходе первоначальной итоговой проверки нарушений.

13.23. В случае если актом итоговой проверки установлена возможность принятия решения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям, указанным в пункте 13.2 настоящих Правил проекта, а также проектной документации, Управляющая компания не позднее четырех рабочих дней с даты принятия решения выдаёт застройщику заключение о соответствии.

13.24. Форма заключения о соответствии утверждается Управляющей компанией.

13.25. В случае если при подготовке проектной документации и (или) при строительстве применялись требования безопасности, решение о применении которых принято Управляющей компанией в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящих Правил проекта, в заключении о соответствии объекта капитального строительства требованиям безопасности и проектной документации указывается дата и номер решения Управляющей компании о применении требований безопасности.

14. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию

14.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

14.2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Управляющую компанию с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по форме, утвержденной Управляющей компанией.

14.3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию может быть выдано при наличии следующих документов:

- 1) правоустанавливающий документ на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приёмки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям

и подписанные лицами, выдавшими технические условия на подключение к сетям;

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

9) заключение о соответствии, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрено осуществление строительного надзора;

10) заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством;

11) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

12) технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

14.4. Документы, указанные в подпунктах 4-8, 10, 11, 12 пункта 14.3 настоящих Правил проекта, представляются застройщиком.

14.5. В течение пятнадцати рабочих дней Управляющая компания осуществляет проверку представленных документов и принимает решение:

1) о запросе документов, если представлены не все документы, указанные в пункте 14.4. настоящих Правил проекта, либо представлены ненадлежащие оформленные документы;

2) об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если объект капитального строительства не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, разрешения на строительство и проектной документации, либо отсутствуют документы, перечисленные в подпунктах 1-3, 9 пункта 14.3 настоящих Правил проекта, или документы, указанные в п. 14.4 настоящих Правил проекта не представлены застройщиком после запроса Управляющей компании, указанного в подпункте 1 настоящего пункта;

3) о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

14.6. В случае принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию Управляющая компания присваивает объекту капитального строительства почтовый адрес. Почтовый адрес объекта капитального строительства должен соответствовать строительному адресу, за исключением случаев внесения изменений в проект планировки и проект межевания, а также раздела, объединения, перераспределения земельных участков. В случае

присвоения объекту капитального строительства условного строительного адреса в соответствии с пунктом 4.9. настоящих Правил проекта, по окончании строительства объекту капитального строительства должен быть присвоен почтовый адрес.

14.7. Застройщик обязан представить Управляющей компании копии решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти о регистрации объекта капитального строительства в реестре опасных производственных объектов и об установлении размера санитарно-защитной зоны.

15. Информационное обеспечение в сфере использования земель, осуществления градостроительной и строительной деятельности

15.1. В целях информационного обеспечения в сфере использования земель, осуществления градостроительной и строительной деятельности Управляющая компания осуществляет ведение Градостроительного кадастра.

15.2. Градостроительный кадастр ведётся в электронной форме.

15.3. Основанием для внесения сведений в Градостроительный кадастр являются документы на бумажном носителе, срок хранения которых устанавливается действующим законодательством Российской Федерации для соответствующего вида документов.

15.4. Градостроительный кадастр состоит из разделов, которые открываются в отношении каждого поставленного на государственный кадастровый учёт земельного участка. Наименование раздела градостроительного кадастра соответствует кадастровому номеру соответствующего земельного участка.

15.5. Раздел Градостроительного кадастра ведётся в форме электронного журнала и документов в электронной форме, в том числе в формате pdf.

15.6. В электронный журнал раздела Градостроительного кадастра вносятся следующие сведения:

- 1) дата и номер решения об образовании земельного участка;
- 2) дата постановки земельного участка на кадастровый учёт;
- 3) дата и номер решения о предоставлении земельного участка дочернему обществу;
- 4) дата и номер заявки о предоставлении земельного участка с указанием наименования (фамилии, имени, отчества) заявителя;
- 5) дата и номер заявки о намерении участвовать в конкурсе на право заключения договора аренды земельного участка с указанием наименования (фамилии, имени, отчества) заявителя
- 6) дата и номер решения о проведении конкурса на право заключения договора аренды земельного участка;

7) дата и номер протокола конкурсной комиссии об определении победителя торгов;

8) дата и номер договора аренды земельного участка;

9) дата и номер государственной регистрации обременения земельного участка и договора аренды земельного участка;

10) дата и номер решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

11) дата и номер решения о разрешении на отклонение от разрешённых параметров строительства;

12) дата и номер разрешения (разрешений) на строительство;

13) дата и номер актов проверок соблюдения земельного законодательства, составленных органами государственного земельного надзора;

14) дата и номер предписаний об устранении земельного законодательства, выданных органами государственного земельного надзора;

15) дата и номер решения о разделе, объединении, перераспределении земельного участка;

16) сведения об иных документах, имеющих значение для юридической судьбы земельного участка (постановления о наложении ареста, судебные акты, постановления о привлечении к административной ответственности арендатора за нарушение земельного законодательства, соглашения о расторжении договора аренды земельного участка и т.д.)

15.7. В электронный журнал раздела Градостроительного кадастра вносится дата внесения в него сведений, указанных в пункте 14.6 настоящих Правил проекта.

15.8. В раздел Градостроительного кадастра вносятся документы, сведения о которых содержатся в электронном журнале, в электронной форме.

15.9. Ведение раздела Градостроительного кадастра прекращается с даты государственной регистрации права собственности Управляющей компании на земельные участки, которые образованы в результате раздела, объединения, перераспределении земельного участка. Сведения из раздела, ведение которого прекращено, переносятся в новый раздел Градостроительного кадастра, который открывается в связи с образованием нового земельного участка.

15.10. В отношении каждого объекта капитального строительства, размещаемого на земельном участке, открывается подраздел, которому присваивается порядковый номер.

15.11. Подраздел Градостроительного кадастра ведётся в форме электронного журнала и документов в электронной форме, в том числе в формате pdf.

15.12. В электронный журнал подраздела Градостроительного кадастра вносятся следующие сведения:

1) дата и номер задания на проектирования;

2) дата и номер решения о применении требований безопасности, принятого в соответствии с разделом 7 настоящих Правил проекта;

3) дата и номер заключения экспертизы проектной документации;

4) дата и номер разрешения на строительство;

- 5) дата и номер решения об утверждении программы плановых проверок;
 - 6) дата и номер акта-предписания строительного надзора;
 - 7) дата и номер акта итоговой проверки строительного надзора;
 - 8) дата и номер заключения о соответствии;
 - 9) дата и номер разрешения о вводе объекта в эксплуатацию;
 - 10) дата и номер решения федерального органа исполнительной власти в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения об установлении размера санитарно-защитной зоны;
 - 11) дата и номер решения федерального органа исполнительной власти о включении объекта в реестр опасных производственных объектов;
 - 12) дата и номер государственной регистрации права на объект капитального строительства;
 - 13) сведения об иных документах, имеющих значение для юридической судьбы земельного участка (постановления о наложении ареста, судебные акты, договоры аренды объекта капитального строительства).
- 15.13. В электронный журнал подраздела Градостроительного кадастра вносится дата внесения в него сведений, указанных в пункте 14.12 настоящих Правил проекта.
- 15.14. В подраздел Градостроительного кадастра вносятся документы, сведения о которых содержатся в электронном журнале, в электронной форме.
- 15.15. Ведение подраздела Градостроительного кадастра прекращается с даты государственной регистрации прекращения права собственности на объект капитального строительства.