АЛГОРИТМ
СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИЕМКИ ОБЪЕКТОВ 4-ГО И 5-ГО КЛАССОВ СЛОЖНОСТИ С 02.05.2025

Как построить и принять объекты строительства 4-го и 5-го класса сложности в особом (упрощенном) порядке согласно Указу № 46.

Шаг 1. Разбираемся, на какие объекты распространяется особый (упрощенный) порядок строительства и приемки, а на какие нет

Согласно сокращению, введенному в абз. 1 ч. 1 подп. 1.1 п. 1 Указа № 46, к термину "объект" применительно к установленному Указом № 46 порядку строительства и приемки относятся объекты строительства, относимые к 4-му и 5-му классам сложности (подп. 1.2 п. 1 Указа № 46, п. 1 Положения № 242).

При этом **не распространяется** Указ № 46 (подстрочное примечание <*> к абз. 1 ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46):

- на объекты, которые финансируются физлицами;
- объекты, которые подлежат сносу;
- объекты, подлежащие консервации;
- многоквартирные, одноквартирные жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах;
- нежилые капитальные постройки 5-го класса сложности на придомовой территории;
- садовые домики, хозяйственные строения и сооружения на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства;
- хозяйственные строения и сооружения на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства;
- ветроэнергетические и гелиоэнергетические установки;
- объекты, для которых проводится оценка воздействия на окружающую среду;
- недвижимые материальные историко-культурные ценности.

Шаг 2. Принимаем решение о строительстве объекта на основании эскизного проекта и чертежей

С 02.05.2025 заказчик (застройщик) может принять решение о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании **чертежей** и **эскизного проекта**. Строительство объектов допускается на земельных участках в пределах разрешенных инженерных нагрузок (ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46).

Обратите внимание!

Заказчик (застройщик) вправе, но не обязан принять соответствующее решение (абз. 1 ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46).

Если соответствующее решение будет принято, **не обязательно** (ч. 2 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46):

- разрабатывать предпроектную (предынвестиционную) документацию (далее - ППД), проектную документацию (далее - ПД) (абз. 2 ч. 2 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46);

Примечание

По общему правилу обязанность разрабатывать ППД и ПД предусмотрена для таких видов строительства, как возведение, реконструкция, модернизация, техническая модернизация, капитальный ремонт, снос объекта, ремонтно-реставрационные работы. Напомним, при сносе объектов особый (упрощенный) порядок строительства объектов 4-го, 5-го классов сложности не применяется (абз. 1 ч. 1 п. 1 ст. 69, ч. 1 п. 1 ст. 72 Градостроительного кодекса; подстрочное примечание <> к абз. 1 ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46).*

Следовательно, в случае принятия решения о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании чертежей и эскизного проекта, ППД и ПД не нужно разрабатывать в отношении таких видов строительства, как возведение, реконструкция, модернизация, техническая модернизация, капитальный ремонт, ремонтно-реставрационные работы.

При выполнении работ по текущему ремонту ППД и ПД не разрабатываются по общему правилу. Вместо них оформляется дефектный акт и смета (п. 2, подп. 3.1 п. 3 ст. 83 Градостроительного кодекса).

- проходить экспертизы ПД (при ее наличии) (абз. 4 ч. 2 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46);

Примечание

Если заказчик (застройщик) принял решение о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании чертежей и эскизного проекта, но ПД уже разработана, он вправе утвердить ее без наличия госстройэкспертизы, а также экологической экспертизы, госэкспертизы энергетической эффективности, санитарно-гигиенической экспертизы, экспертизы промышленной безопасности (гл. 18 Градостроительного кодекса; п. 4 Положения № 791; подп. 3.3.2 п. 3.3 , п. 3.4 , подп. 3.5.2 п. 3.5, подп. 19.36.1 п. 19.36

единого перечня административных процедур).

- получать разрешительную документацию на строительство (абз. 3 ч. 2 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46);

Примечание

По общему правилу разрешительная документация требуется в отношении таких видов строительства, как возведение, реконструкция, снос объекта, ремонтно-реставрационные работы и не требуется при выполнении работ по модернизации, технической модернизации, ремонту и пр. (п. 1, 2 ст. 66 Градостроительного кодекса). Напомним, при сносе объектов особый порядок строительства объектов 4-го, 5-го классов сложности не применяется (подстрочное примечание <> к абз. 1 ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46).*

Следовательно, в случае принятия решения о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании чертежей и эскизного проекта при возведении, реконструкции, выполнении ремонтно-реставрационных работ разрешительную документацию разрабатывать также не нужно.

- осуществлять сбор исходных данных (абз. 3 ч. 2 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46);

Примечание

Перечень исходных данных зависит от объекта строительства. Например, при разработке ПД объектов производственного назначения к исходным данным относятся сведения о документах (наименования) и их реквизиты, на основании которых принято решение о разработке ПД: разрешительной документации; задания на проектирование; о согласовании отступлений от технических условий и требований ТНПА и прочие данные, перечисленные в подп. А.1.3 п. А приложения А к СН 1.02.02-2023.

В случае принятия решения о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании чертежей и эскизного проекта, сбор таких данных предоставлять не нужно.

- осуществлять авторский и технический надзор (ч. 3 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46, подп. 1.2 п. 1 постановления № 49);

Примечание

В случае принятия решения о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании чертежей и эскизного проекта

осуществлять нужно только госстройнадзор (ч. 3 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46).

Форма решения о строительстве объекта 4-го или 5-го класса сложности на основании чертежей и эскизного проекта законодательством не предусмотрена. Следовательно, она является произвольной.

Шаг 3. Разрабатываем эскизный проект

Эскизный проект - проект, который содержит (подстрочное примечание <*> к п. 1 Положения № 242):

- принципиальные конструктивные, архитектурные и планировочные решения, дающие общее представление о параметрах и функциональном назначении объекта строительства;
- данные об основных технико-экономических показателях объекта строительства. В частности, при реконструкции общественных зданий и сооружений к ним относятся строительный объем брутто, вместимость, пропускная способность, жилых зданий - число секций, квартир, общая площадь квартир, строительный объем брутто и пр. (ч. 3 п. 6 Инструкции № 66).

⚠ ***Обратите внимание!***

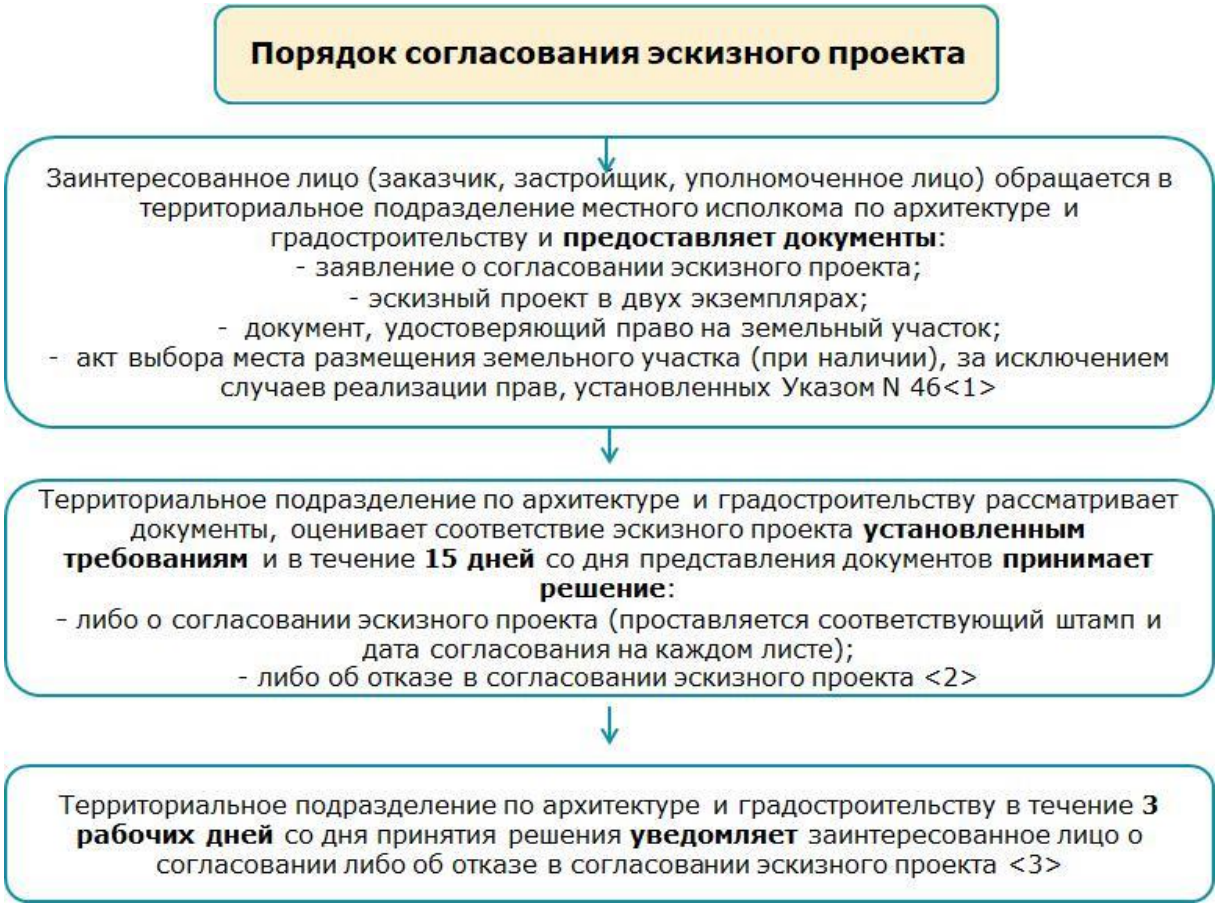
Эскизный проект служит основой для дальнейшей разработки чертежей (подстрочное примечание <> к п. 1 Положения N 242).*

Состав эскизного проекта определяет Совмин (абз. 2 п. 2 Указа № 46). Что в него входит см. в схеме (п. 2 Положения № 242).



Шаг 4. Согласовываем эскизный проект с исполкомом

Эскизный проект согласовывается руководителем структурного подразделения местного исполкома базового территориального уровня, который осуществляет государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, включая территории районов в городе по месту нахождения земельного участка (далее - территориальное подразделение по архитектуре и градостроительству) (абз. 3 ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46, абз. 1 ч. 1 п. 3 Положения № 242). Порядок такого согласования см. в схеме (п. 3, 4 Положения № 242).



<1> Часть 1 п. 3 Положения № 242, подп. 3.14.1-1 п. 3.14 единого перечня административных процедур.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, осуществляющее строительную деятельность с обязательным привлечением подрядчика, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании договоров.

Застройщик - юридическое или физическое лицо, финансирующее строительную деятельность, а также осуществляющее строительство объектов для собственных нужд самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика на основании договоров.

Полагаем, под уполномоченным лицом заказчика (застройщика) следует понимать инженера (инженерную организацию), заключившую с заказчиком, застройщиком договор на оказание инженерных услуг.

Местный исполком может отказать в принятии документов, если объеме (ч. 2 п. 3 Положения № 242):

- не соблюдены требования к форме и содержанию заявления о согласовании эскизного проекта;

- документы представлены не в полном.

<2> Части 1, 4 п. 4 Положения № 242, подп. 3.14.1-1 п. 3.14 единого перечня административных процедур.

Для того чтобы у территориального подразделения по архитектуре и градостроительству было основание для принятия решения о согласовании эскизного проекта, он должен соответствовать (ч. 2, 3 п. 4 Положения № 242):

- требованиям утвержденной градостроительной документации в части функционального зонирования, градостроительных регламентов (при наличии);

- целевому назначению земельного участка акту выбора места размещения земельного участка в случае, предусмотренном в абз. 5 ч. 1 п. 3 Положения № 242;

- формированию доступной среды для инвалидов и физически ослабленных лиц (при необходимости);

- формированию полноценной и эстетически выразительной среды обитания;

- составу эскизного проекта, который включает: схему размещения объекта, план объекта, графические материалы, краткую пояснительную записку.

<3> Часть 5 п. 4 Положения № 242.

Для того чтобы получить экземпляр согласованного (несогласованного) эскизного проекта, заказчику (застройщику), уполномоченному лицу необходимо обратиться в территориальное подразделение по архитектуре и градостроительству (ч. 5 п. 4 Положения N 242).

Примечание

Если в согласованный эскизный проект нужно внести изменения, документ подлежит повторному согласованию в общем порядке (п. 5 Положения № 242).

Шаг 5. Разрабатываем чертежи

Напомним, основой для разработки чертежей служит эскизный проект (подстрочное примечание <*> к п. 1 Положения № 242).

Состав и объем чертежей должен определить заказчик (застройщик) (абз. 2 ч. 1 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46).

Шаг 6. Принимаем объект в эксплуатацию

Приемка в эксплуатацию объектов осуществляется одновременно

как в общем порядке, так и с учетом особенностей, установленных приложением к Указу № 46 (ч. 5 подп. 1.2 п. 1 Указа № 46). Таким образом, приемка в эксплуатацию объектов 4-го и 5-го класса сложности, если заказчиком (застройщиком) принято решение о строительстве и приемке объектов на основании чертежей и эскизного проекта, осуществляется в следующем порядке:

1. Рабочая комиссия, созданная заказчиком (застройщиком) или уполномоченной им организацией, осуществляет приемку оборудования в отношении объектов производственной инфраструктуры. Рабочая комиссия должна подтвердить готовности смонтированного оборудования к эксплуатации, выпуску продукции (выполнению работ, оказанию услуг) в соответствии с **чертежами (монтажными схемами)** (п. 2 приложения к Указу № 46). По итогам составляется акт приемки оборудования после комплексного опробования (п. 2, 5 ст. 111 Градостроительного кодекса).

2. Заказчик (застройщик) либо уполномоченная им организация подает заявление в органы госнадзора, перечисленные в ст. 112 Градостроительного кодекса, **кроме** органов государственного энергетического и газового надзора, надзорных органов МЧС (п. 5 приложения, подстрочное примечание <*> к п. 5 приложения к Указу № 46).

3. Органы госнадзора выдают либо положительное заключение, либо мотивированный отказ в выдаче заключения. Учитывая, что проектная документация по рассматриваемым объектам не разрабатывается, органы госнадзора обязаны оценивать соответствие объекта исключительно требованиям НПА, в том числе обязательным для соблюдения требованиям ТНПА (п. 5 приложения к Указу № 46).

Принимать в эксплуатацию объекты при отсутствии положительных заключений органов госнадзора запрещено (п. 6 приложения к Указу № 46).

4. Заказчик (застройщик) либо уполномоченная им организация назначает **приемочную комиссию**, которая приступает к приемке объекта в эксплуатацию объекта (п. 1, 2, 4 ст. 106 Градостроительного кодекса).

⚠ ***Обратите внимание!***

Не допускается (п. 1 приложения к Указу № 46):

- приемка в эксплуатацию объекта без полного завершения СМР, в том числе по встроенным и пристроенным помещениям, очередей строительства, пусковых комплексов в составе объекта;

- перенос отдельных видов работ на благоприятный период года.

Состав приемочной комиссии более широкий в отличие от общеустановленного. В него входят представители (п. 3 приложения к Указу № 46):

- заказчика (застройщика);
- подрядчика в случае заключения договора строительного подряда;
- разработчика чертежей (монтажных схем), послуживших основой для строительства объекта;
- эксплуатационной организации (при ее наличии);
- местного исполкома базового территориального уровня;
- **территориальных органов по чрезвычайным ситуациям**;
- **органов государственного энергетического и газового надзора**.

Критерии, по которым приемочная комиссия оценивает объект при приемке его в эксплуатацию (п. 4 приложения к Указу № 46):

- соответствие 4-му и 5-му классам сложности;
- соответствие эскизному проекту;
- соответствие используемых при строительстве строительных материалов, изделий и конструкций обязательным для соблюдения требованиям ТНПА в области технического нормирования и стандартизации в целях обеспечения эксплуатационной надежности и безопасности;
- соответствие требованиям НПА в части обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, эксплуатационной надежности и безопасности;
- соответствие требованиям экологической безопасности;
- готовность инженерной инфраструктуры обеспечивать подачу, учет и отведение ресурсов;
- возможность полноценно и безопасно осуществлять эксплуатацию объекта;
- доступность общих узлов инженерного оборудования для их обслуживания в процессе эксплуатации объекта;
- возможность обеспечения подъезда автомобилей специального назначения и аварийных служб к принимаемому в эксплуатацию объекту;
- создание на объекте доступной среды для инвалидов и физически ослабленных лиц.

5. Приемочная комиссия оформляет **акт приемки** объекта строительства, относимого к 4-му и 5-му классам сложности, законченного строительством в соответствии с подп. 1.2 п. 1 Указа № 46, установленной формы (подп. 1.1 п. 1 постановления № 49).