

**Правовое регулирование процедур строительства в России.
Юридическое оформление этапов строительства.
Необходимая документация при строительстве.**

Виталий Силин, юрист Адвокатского бюро Nektorov, Saveliev & Partners.

Ссылка на статью в оригинальной версии на японском языке - http://www.nsplaw.ru/media/uploads/Legal_regulation_of_construction_procedures_in_Russia_japanese.pdf

Нормативная база строительства в России

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере строительства в России, являются:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее — **"ГрК РФ"**), Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (далее — **"Закон о введении в действие ГрК РФ"**), а также соответствующие подзаконные нормативные правовые акты (постановления Правительства Российской Федерации, приказы Минстроя России и др.).
2. Помимо ГрК РФ отношения в строительной сфере регулируют также Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — **"ЗК РФ"**), Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ **"О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"** (далее — **"Закон о введении в действие ЗК РФ"**) и принятые подзаконные нормативные правовые акты (в частности, приказы Минэкономразвития России, Росреестра и др.) (в части порядка образования и предоставления земельных участков для строительства), а также Гражданский кодекс Российской Федерации (в части заключения договоров строительного подряда, договоров на выполнение функций технического заказчика).

Наиболее существенные изменения в правовом регулировании процедур строительства были внесены Федеральными законами от 03.07.2016 № 372-ФЗ и № 373-ФЗ, положения которых уже частично вступили в силу с 01.01.2017. В полном объеме внесенные ими изменения будут обязательны с 01.07.2017.

Процедуры, предшествующие строительству

До того, как лицо, осуществляющее строительство (далее — **"Застройщик"**), непосредственно начнет освоение конкретного земельного участка, органами публичной власти должна быть проведена работа по определению правового режима территорий с целью определения:

- мест, в которых допустимо размещать объекты капитального строительства; а также
- основных параметров такого строительства (плотность застройки, этажность зданий, назначение зданий, сооружений, уровень обеспеченности объектами общественной инфраструктуры и др.).

Действия, совершаемые органами государственной власти (либо местного самоуправления), на данном этапе не включаются в процесс строительства, однако имеют для застройщика решающее значение, поскольку определяют возможные пределы и условия его деятельности на конкретной территории.

К указанным выше действиям относятся территориальное планирование, разработка и утверждение нормативов градостроительного проектирования, градостроительное зонирование, а также планировка территорий.

Территориальное планирование — это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (п. 2 ст. 1 ГрК РФ).

Результатом территориального планирования является утверждение документов территориального планирования. Наиболее важным из них для Застройщика является *генеральный план* поселения, городского округа.

Генеральным планом определяются границы населенного пункта, места планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения, а также устанавливаются функциональные зоны — зоны, для которых определено конкретное функциональное назначение, которое в дальнейшем должно учитываться при разработке нормативной документации в соответствии с ГрК РФ (в частности, при разработке правил землепользования и застройки).

В судебной практике сформировался взгляд на генеральный план как на *основополагающий документ территориального планирования*, который определяет стратегию градостроительного развития территорий и содержит в себе долгосрочные ориентиры их развития (см. Апелляционное определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 № 4-АПГ16-33).

В отсутствие генерального плана невозможно перевести земельный участок в необходимую категорию земель, допускающую строительство (ч. 4 ст. 9 ГрК РФ). Кроме того, после 01.07.2017 будет запрещено включать земельные участки в границы населенных пунктов, если в поселении (городском округе) не утвержден генеральный план (ч. 1 ст. 4¹ Закона о введении в действие ГрК РФ).

Начиная с 01.01.2015 отдельно от документов территориального

планирования в обязательном порядке разрабатываются **нормативы градостроительного проектирования**, которые содержат информацию об установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности объектами общественного назначения (инженерная и транспортная инфраструктура, объекты здравоохранения, социального обслуживания, спорта и др.).

Градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 2 ст. 1 ГрК РФ).

Результатом градостроительного зонирования является разработка и утверждение *правил землепользования и застройки* — документа, который конкретизирует генеральный план и непосредственно определяет основные параметры возможного строительства — виды разрешенного использования земельных участков, а также предельные параметры объектов капитального строительства (назначение, этажность, плотность застройки). Набор таких видов разрешенного использования, а также параметров (то есть *градостроительный регламент*) зависит от отнесения участка к конкретной *территориальной зоне* (промышленной, жилой, общественно-деловой, рекреационной и т.д.).

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях установления правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом параметры планируемого развития территорий, предусмотренные для соответствующей функциональной зоны.

Соответственно, законодательством о градостроительной деятельности закреплён принцип *первичности генерального плана* перед правилами землепользования и застройки (см. Апелляционное определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 № 4-АПГ16-33).

Кроме этого, с 01.01.2017 в правилах землепользования и застройки должны определяться территории, на которых возможно осуществление их *комплексного и устойчивого развития* (ч. 5¹ ст. 30 ГрК РФ) — реализация инвестиционных проектов по их девелопменту (редевелопменту). Для таких территорий в обязательном порядке разрабатывается *документация по планировке территорий* — проекты планировки и проекты межевания территории.

Планировка территории — деятельность по разработке проектов планировки и проектов межевания территории. С 01.07.2017 такая документация в обязательном порядке должна будет разрабатываться на территориях, на которых возможно осуществление их *комплексного и устойчивого развития*, а также в иных случаях, когда необходимо установить *линии градостроительного регулирования* (красные линии) либо подготовить большую территорию к разделению на отдельные земельные участки (ч. ч. 2-5 ст. 41 ГрК РФ в редакции, вступающей в силу с 01.07.2017).

Проектами планировки территории определяются границы элементов планировочной структуры (кварталов, районов, микрорайонов, улично-дорожной сети, территорий транспортно-пересадочных узлов и других элементов в соответствии с приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр), устанавливаются линии градостроительного регулирования (в частности, красные линии, которыми территории общего пользования, земельные участки на которых не могут приватизироваться, отделяются от прочих территорий), а также определяются зоны планируемого размещения объектов

государственного и муниципального значения, для которых могут изыматься земельные участки.

Проектами межевания территории обозначаются границы будущих земельных участков, которые будут образовываться на территории. Впоследствии земельные участки могут образовываться на такой территории только в соответствии с намеченными в проекте межевания границами. Если проект межевания не утвержден, в целях предоставления земельного участка утверждается *схема его расположения на кадастровом плане территории*.

Выдача градостроительного плана земельного участка

Сведения о правовом режиме территории, об установленных ограничениях, о линиях градостроительного регулирования, о местах планируемого размещения объектов государственного (муниципального) значения консолидируются в *едином информационном документе — градостроительном плане земельного участка* (далее — "ГПЗУ"). Такой документ подготавливается органом, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство бесплатно по заявлению правообладателя земельного участка по форме, установленной приказом Минстроя России от 06.06.2016 № 400/пр (после 01.07.2017 — по новой форме, установленной приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр).

В соответствии со сложившейся позицией судов, ГПЗУ представляет собой *выписку* из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается *информация о строительных характеристиках* предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него *строительных ограничений* (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 02.07.2013 № 1633/13 по делу № А75-2235/2012, определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.12.2015 № 309-КГ15-17015 по делу № А60-57131/2014 и др.).

Важным моментом является то, что на ГПЗУ обозначается место возможного размещения объекта капитального строительства. Оно определяется с учетом планировочных ограничений по размещению объекта капитального строительства, установленных на основании градостроительных регламентов в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки, а также зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов (см. решение Верховного Суда Российской Федерации от 14.05.2012 № АКПИ12-290, оставленное без изменения определением Верховного Суда Российской Федерации от 09.08.2012 № АПЛ12-449).

Такое обозначение также носит информационный характер и направлено на обеспечение корректной разработки проектной документации будущего объекта капитального строительства, поскольку ее подготовка согласно ч. 11 ст. 48 ГрК РФ осуществляется на основании информации, содержащейся в ГПЗУ.

ГПЗУ должен быть представлен вместе с материалами проектной документации в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в целях получения такого разрешения (ч. 7 ст. 51 ГрК РФ), в связи с чем *получение разрешения на строительство без получения ГПЗУ не является возможным.*

Выполнение инженерных изысканий. Разработка и утверждение проектной документации

Подготовка проектной документации, а также осуществление строительства не допускается без проведения *инженерных изысканий* (ч. 1 ст. 47 ГрК РФ).

Инженерные изыскания выполняются в целях получения (ч. 4 ст. 47 ГрК РФ):

- 1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;
- 2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

Заказчиком работ по инженерным изысканиям может выступать Застройщик (то есть лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства), заключающий соответствующий договор лично либо через уполномоченного представителя (в частности, через технического заказчика), либо лицо, которому земельный участок еще не предоставлен, но которое получило в соответствии с п. 1 ст. 39³³ ЗК РФ разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий.

Подрядчиком по договору на выполнение инженерных изысканий может быть только лицо, имеющее свидетельство о допуске к соответствующим видам работ, выданное саморегулируемой организацией, объединяющей организации (предпринимателей), выполняющих инженерные изыскания. Перечень видов инженерно-изыскательских работ, для выполнения которых необходимо получение свидетельства о допуске, утвержден приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624.

Важно, что после 01.07.2017 свидетельства о допуске отменяются, выполнение инженерных изысканий на основании таких свидетельств не допускается. Данные положения закреплены Федеральным законом от 03.07.2016 № 372-ФЗ.

После указанной даты инженерные изыскания по договору, заключенному с Застройщиком (лично либо через технического заказчика), а также с лицом, получившим разрешение на использование земельного участка, могут выполнять только члены саморегулируемых организаций. Организации, заключившие договоры с такими членами (то есть субподрядчики) вправе не состоять в саморегулируемых организациях.

Работы по инженерным изысканиям могут выполняться в рамках единого договора на проектно-изыскательские работы (ч. 5² ст. 48 ГрК РФ, ст. 758 ГК РФ). В этом случае лицо, заключившее такой договор с Застройщиком (техническим заказчиком), должно также быть членом саморегулируемой организации в сфере архитектурно-строительного проектирования (до 01.07.2017 — иметь свидетельство о допуске, выданном такой саморегулируемой организацией), то есть быть членом сразу двух саморегулируемых организаций.

Виды инженерных изысканий, а также порядок их проведения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20.

Разработка и утверждение проектной документации. 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 (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ). Проектная документация в обязательном порядке подготавливается для всех объектов капитального строительства, за редкими исключениями (например, ее подготовка не требуется для строительства индивидуальных жилых домов).

Действующим законодательством не предусмотрена необходимость получения каких-либо разрешений на проектирование. Решение о начале проектирования Застройщик принимает самостоятельно.

Генеральным подрядчиком по договору на разработку проектной документации может быть только лицо, имеющее свидетельство о допуске к соответствующим видам работ, выданное саморегулируемой организацией, объединяющей организации (предпринимателей), специализирующихся на проектировании. Перечень видов проектных работ, для выполнения которых необходимо получение свидетельства о допуске, утвержден приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624.

Поскольку после 01.07.2017 выданные саморегулируемыми организациями свидетельства о допуске отменяются Федеральным законом от 03.07.2016 № 372-ФЗ, выполнение работ на основании таких свидетельств не допускается.

Проектная документация утверждается решением Застройщика (то есть лица, которому предоставлен земельный участок для строительства) либо технического заказчика и в обязательном порядке направляется на экспертизу —

государственную либо негосударственную. Проектная документация *некоторых объектов не направляется на экспертизу* (в частности, индивидуальных жилых домов (если Застройщик ее все-таки разработал), жилых домов блокированной застройки (таунхаусов), малоэтажных жилых домов, малогабаритных нежилых зданий и др. — см. ч. 2 ст. 48 ГрК РФ). Вместе с тем, если строительство таунхаусов и малоэтажных жилых домов планируется осуществлять *за счет бюджетных средств*, прохождение экспертизы обязательно.

Проектная документация объектов, которые будут строиться за счет средств бюджетов бюджетной системы, а также некоторых других объектов (например, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов) может направляться только на государственную экспертизу.

Экспертная организация проверяет проектную документацию на соответствие требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Результаты изысканий также проверяются на соответствие требованиям технических регламентов (ч. 5 ст. 48 ГрК РФ).

Получение разрешения на строительство

Материалы проектной документации представляется Застройщиком в уполномоченный орган государственной власти (орган местного самоуправления) для получения разрешения на строительство вместе с документами, подтверждающими права на земельный участок, градостроительным планом земельного участка, заключением экспертизы проектной документации, некоторыми другими документами (ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий, что разработанная проектная документация соответствует установленным требованиям к правовому режиму земельного участка, установленным правилами землепользования и застройки (если их нет — требованиям к разрешенному использованию земельного участка, зафиксированным иным образом), а также проектами планировки, проектами межевания территории (если их разработка обязательна), а также установленным ограничениям на использование земельного участка. На принятие решения о выдаче разрешения на строительство закон отводит органу власти всего семь рабочих дней (ч. 11 ст. 51 ГрК РФ). Отказ в выдаче разрешения может быть оспорен в суде.

Форма разрешения на строительство утверждена приказом Минстроя России от

Выполнение строительных работ

Для выполнения строительных работ Застройщик, как правило, привлекает генерального подрядчика, который, в свою очередь, привлекает субподрядчиков. Генеральные подрядчики признаются **лицами осуществляющими строительство** (ч. 3 ст. 52 ГрК РФ). Они непосредственно организуют и координируют работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

До 01.07.2017 любые лица, осуществляющие строительство (как генеральные подрядчики, так и субподрядчики), должны иметь выданное саморегулируемой организацией **свидетельство о допуске** к определенным видам работ, перечень которых утвержден

приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624.

После указанной даты свидетельства о допуске в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 372-ФЗ отменяются. Генеральные подрядчики как лица, непосредственно заключающие договоры с Застройщиком, *обязаны быть членами саморегулируемых организаций* в сфере строительства, если стоимость работ не превышает 3 млн. руб. При этом после 01.07.2017 они должны состоять в саморегулируемой организации того субъекта Российской Федерации, в котором сами зарегистрированы, и не могут "уходить" в другие субъекты Российской Федерации. Данный запрет не касается иностранных организаций, а также случаев, когда на территории соответствующего субъекта Российской Федерации отсутствуют строительные саморегулируемые организации.

Одним из новых условий, соблюдение которых является обязательным для вступления инженерно-изыскательных, проектных и строительных организаций в соответствующие саморегулируемые организации является наличие в их штате не менее двух специалистов по организации инженерных изысканий, проектирования и строительства (главных архитекторов проектов, главных инженеров проектов) (ч. 6 ст. 55⁵, ст. 55⁵⁻¹ ГрК РФ). Такие специалисты с 01.07.2017 должны быть включены в Национальный реестр специалистов. Такой реестр (применительно к специалистам в сфере строительства) ведет Ассоциация "Национальное объединение строителей" (НОСТРОЙ), а также (применительно к специалистам по организации инженерных изысканий и проектирования) ведет Ассоциация "Национальное объединение изыскателей и проектировщиков" (НОПИЗ). Порядок ведения указанных Национальных реестров специалистов определен приказом Минстроя России от 06.04.2017 № 688/пр.

Генеральные подрядчики для выполнения работ по договорам, размер обязательств по которым не превышает 3 млн. руб., а также субподрядчики независимо от стоимости работ после 01.07.2017 не обязаны быть членами саморегулируемых организаций.

На этапе строительства в обязательном порядке осуществляется **строительный контроль**, который осуществляется одновременно как в виде контроля генерального подрядчика, так и со стороны Застройщика. При этом Застройщик контролирует качество выполнения контрольных мероприятий генеральным подрядчиком. Порядок осуществления строительного контроля установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468.

В случае, если проектная документация проходила экспертизу, Застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должны *направить* в орган **государственного строительного надзора** извещение о начале строительных работ (ч. 5 ст. 52 ГрК РФ). Органами надзора по общему правилу являются уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В отношении особо опасных, технически сложных, уникальных объектов надзор осуществляет Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

Порядок проведения государственного строительного надзора установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 и конкретизирован приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1129. Данными актами установлено, что по окончании строительных работ Застройщик уведомляет орган государственного строительного надзора об окончании работ, после чего проводится внеплановая проверка и выдается заключение о

соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

В случае получения положительного заключения органа государственного строительного надзора, подписания акта приемки объекта заказчиком по договору строительного подряда возможно переходить к составлению *технического плана* построенного объекта и вводу его в эксплуатацию.

**Ввод объекта в эксплуатацию.
Постановка объекта на
государственный кадастровый учет и
государственная регистрация прав на
него**

Согласно ч. 1 ст. 55 ГрК РФ **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик обращается в орган власти, выдавший разрешение на строительство (ч. 2 ст. 55 ГрК РФ). При этом Застройщик должен представить в уполномоченный орган власти правоустанавливающие документы на

земельный участок, градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, само разрешение на строительство, акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора), другие документы в соответствии с ч. 3 ст. 55 ГрК РФ.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр.

Важно, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для *постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства*, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Согласно положениям указанного Федерального закона, одновременно с постановкой объекта на государственный кадастровый учет осуществляется и государственная регистрация права собственности на объект.

**Эксплуатация объекта капитального
строительства. Ответственность за
вред, причиненный недостатками
объекта капитального строительства**

Получение Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, когда в силу закона получение такого разрешения не требуется) дает Застройщику право

осуществлять **эксплуатацию построенного, реконструированного здания, сооружения.** Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) (ч. ч. 1-2 ст. 55²⁴ ГрК РФ).

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений (ч. ч. 5-6 ст. 55²⁴ ГрК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 55²⁵ ГрК РФ, по общему правилу *лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.*

Основные положения об **ответственности лиц, ответственных за эксплуатацию здания, сооружения за причинение вреда** личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, установлены положениями ст. 60

ГрК РФ. В случае причинения такого вреда собственник такого здания, сооружения, возмещает вред потерпевшим в соответствии с гражданским законодательством если не докажет, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы) (ч. ст. 60 ГрК РФ).

Кроме того, он **выплачивает компенсацию сверх возмещения вреда** родственникам потерпевшего (родителям, детям, усыновителям, усыновленным), супругу в случае смерти потерпевшего — в сумме три миллиона рублей; потерпевшему в случае причинения тяжкого вреда его здоровью — в сумме два миллиона рублей; потерпевшему в случае причинения средней тяжести вреда его здоровью — в сумме один миллион рублей.

В случае, если объект передан в эксплуатацию концессионеру (частному партнеру по соглашению о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве), *ответственность за причиненный потерпевшим вред несет концессионер (частный партнер)*, если иное не установлено концессионным соглашением (соглашением о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве) (ч. 2 ст. 60 ГрК РФ).

Важно, что собственник (а равно концессионер, частный партнер), возместивший вред и выплативший компенсацию сверх возмещения вреда, имеют право обратного требования (регресса) к генеральному подрядчику и саморегулируемой организации, которые в этом случае отвечают солидарно (ч. ч. 5-6 ст. 60 ГрК РФ).

Саморегулируемая организация в таком случае отвечает в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда, который в обязательном порядке формируется за счет средств генеральных

подрядчиков, которые являются членами такой саморегулируемой организации (см. ст. 55¹⁶ ГрК РФ).

Примеры привлечения к ответственности за нарушения законодательства в сфере строительства

Также хотелось бы отметить, что в российском законодательстве предусмотрены значительные штрафы за нарушение требований к строительству.

Например, в одном из дел¹ Ростехнадзору удалось привлечь российское подразделение австрийского концерна Strabag SE к ответственности за ряд технических нарушений при строительстве металлургического завода "Северстали". Штраф компании составил 50 000 рублей.

В другом деле² Открытое акционерное общество "Российские железные дороги" было привлечено к ответственности на общую сумму более 1 600 000 рублей из-за технических ошибок в строительстве островной платформы "Сколково".

Также³ из-за незаконного строительства дороги для крупнейшего российского ритейлера была приостановлена на 30 суток деятельность его строительной фирмы, что повлекло значительные убытки.

Совсем недавно⁴ прокуратура привлекла к ответственности владельцев земельного участка, на котором происходит строительство, за экологические

правонарушения – несанкционированного размещения строительных отходов. Штраф в данном случае составил рекордную сумму – более 1 000 000 000 рублей.

На что необходимо обратить внимание при строительстве в России

При оценке возможности строительства на территории РФ следует обратить внимание на следующие моменты:

1. Международные отношения. Необходимо изучить гарантии и преференции, предоставляемые РФ для иностранных инвесторов⁵, а также порядок инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения безопасности государства⁶.

2. Корпоративные отношения. В случае совместного ведения бизнеса с партнёрами необходимо обязательно на начальном этапе проекта досконально прописать обязательства сторон (например, при создании совместного предприятия в корпоративном договоре), а также заключить соглашение о ведении переговоров, соглашение о намерениях, соглашение о конфиденциальности, инвестиционные соглашения и прочее.

3. Строительная фирма – подрядчик. Необходимо досконально изучить строительную фирму, осуществляющую застройку: её репутацию, завершённые проекты, членство в СРО, страхование

¹ Решение Арбитражного суда Саратовской области по делу №А57-3228/2011 от 10.05.2011.

² Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2017 №09АП-25318/2016 по делу №А40-222343/15.

³ Решение Арбитражного суда Красноярского края по делу №А33-17042/2012 от 25.12.2012.

⁴ Решение Троицкого районного суда города Москвы по делу №02-0210/2017 от 12.04.2017.

⁵ В частности, "Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Японии о поощрении и защите капиталовложений" (вместе с

Протоколом от 13.11.1998, Согласованным протоколом от 13.11.1998) (заключено в г. Москве 13.11.1998), а также Федеральный закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ

"Об иностранных инвестициях в Российской Федерации".

⁶ Федеральный закон от 29.04.2008 N 57-ФЗ "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства".

ответственности, соблюдение иных регуляторных требований.

4. Отношения с властью. Значительную административную помощь в строительстве может оказать региональная исполнительная власть. Если есть возможность заручиться её поддержкой, то многие проблемы, связанные со строительством, будут решаться просто. Юридически это оформляется, как правило, концессионными соглашениями и соглашениями о государственно-частном партнёрстве.

5. Юридическая судьба земельного участка. Необходимо проанализировать переход прав на земельный участок с самого начала его формирования и до его отчуждения инвестору. В частности, при анализе необходимо руководствоваться следующими базовыми вопросами:

- На каком основании был представлен земельный участок?
- Соблюдены ли процедуры предоставления?
- Законно ли менялся вид разрешённого использования?
- Соответствует ли вид разрешённого использования генеральному плану и правилам землепользования и застройки?

6. Категория земель и вид разрешённого использования. Данные критерии должны позволять осуществлять строительство на земельном участке. Нарушение при строительстве категории земельного участка и вид разрешённого использования является серьёзным правонарушением.

7. Отношения с соседями и инженерами. Необходимо учесть затраты по инженерному обеспечению проектируемой застройки, а также заключить с владельцами соседних земельных участков договоры об установлении сервитута.

8. Дороги. Просчитать возможность и финансовые затраты для

строительства/реконструкции подъездных дорог к участку для строительства. Также необходимо получить заключение от ФКУ "Центравтомагистраль" о возможности организации примыкания дороги к федеральным трассам.

9. Санитарно-защитные зоны. Необходимо проверить, входит ли застраиваемый земельный участок в санитарно-защитные зоны, создаёт ли их, существуют ли какие-либо ограничения и запреты, связанные с наличием санитарно-защитной зоны.

10. Почва (экологическое законодательство). Необходимо провести исследования уровня загрязнения земельного участка, на основании которых будут определены условия использования почво-грунтов и мероприятия по их санации, а также рассчитать размер затрат.

11. Вода (водное законодательство). В случае, если участок граничит с рекой или иным водным объектом, то необходимо понимать ограничения и запреты, связанные с применением норм водного законодательства, а также осуществить инженерно-топографические изыскания с разработкой геоподосновы. Также в таком случае необходимо учесть применение специальных методов строительства для обеспечения устойчивости строительных котлованов.

12. Огонь (противопожарная безопасность). Необходимо предусмотреть противопожарное расстояние не менее 50 метров (лесозащитная полоса) от наружных стен зданий до лесных насаждений.