

КИСЕЛЕВ А.А.,
соискатель АМИ, юрист,
e-mail: mail@law-books.ru

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ КОНТРОЛЬНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЫ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Аннотация. Общим принципом формирования жилых территорий является обеспечение максимальных удобств населению в удовлетворении его социально-культурных и бытовых потребностей при рациональном использовании ресурсов и городских земель. Этот принцип реализуется путем формирования жилых комплексов разных территориальных уровней. В современном городе можно выделить следующие основные структурно-планировочные образования жилых территорий: участки жилой и смешанной жилой застройки, группы (кварталы) жилой и смешанной жилой застройки, микрорайоны, жилые районы.

Ключевые слова: жилой район, градостроительный кодекс, участок жилой застройки, землеустройство, жилой комплекс.

KISELEV A.A.,
AMI applicant, lawyer

ON THE ISSUE OF LEGAL REGULATION OF THE CONTROL AND PERMITTING SYSTEM IN THE FIELD OF CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL FACILITIES IN MOSCOW

Annotation. The general principle of the formation of residential areas is to ensure maximum amenities for the population in meeting their socio-cultural and household needs with the use of resources and urban land. This principle is realized by forming residential complexes of different territorial levels. In a modern city the main structural and planning formations of residential areas can be distinguished: residential and mixed residential areas, groups (quarters) of residential and mixed residential buildings, microdistricts, residential areas.

Key words: residential area, urban planning code, residential development site, land management, residential complex.

Участки жилой и смешанной жилой застройки наиболее характерны для центральных районов городов с преимущественно исторической застройкой, а также встречаются в общественных центрах и на примагистральных территориях. Размер таких территорий в границах домовладений обычно не более 1 га. В функциональном плане эти территории разделяют на застроенную часть и придомовую, включающую территорию зеленых насаждений с площадками для игр и отдыха, спортивные площадки, стоянки для временного хранения автомобилей и гаражи-стоянки, подъезды к зданиям.

Группы (кварталы) жилой и смешанной застройки формируются аналогично участкам жилой и смешанной жилой застройки, но могут быть представлены и как первичные структурные

планировочные элементы в составе микрорайонов на небольших (до 500 га) междиагистральных территориях. Этот тип жилых застроек, расположенных в центральных районах городов, в общественных центрах и на примагистральных территориях, застроен преимущественно жилыми зданиями довоенного периода или модернизированными, реконструированными зданиями. Постройки располагаются в основном вдоль красных линий прилегающих улиц по всему периметру кварталов центральных районов города. В составе современных жилых микрорайонов жилые группы представлены обычно типовыми зданиями, характерными для массового строительства.

Размер жилых групп обычно не превышает 8–10 га. В функциональном плане здесь выделя-

ются участки жилой и смешанной жилой застройки, участки детских дошкольных учреждений, зеленые насаждения жилых групп, участки объектов приближенного (первичного) культурно-бытового обслуживания, стоянки для временного хранения автомобилей и гаражи-стоянки, проезды к жилым и общественным зданиям [1].

Жилые макрорайоны и районы представляют собой современную форму функционально-планировочной организации территорий жилой застройки селитебной зоны города. Они формируются на междумагистральных территориях различной площади (от 500 до 1000 га). Жилая застройка представлена в основном типовыми жилыми зданиями различных серий массового строительства.

Жилой микрорайон – территория площадью не более 30 га, включающая группы жилой и смешанной застройки, участки школ, объектов культурно-бытового и повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также территории, занятые зелеными насаждениями микрорайонного значения (сады, скверы), гаражами-стоянками, улицами и проездами.

Территория жилого района в среднем составляет 60–75 га, но в крупных и крупнейших городах может достигать 250 га. Функциональная организация жилого района предусматривает выделение в его пределах функциональных элементов: микрорайонов и территорий общего пользования с участками объектов периодического пользования, спортивных и коммунальных сооружений, зеленых насаждений районного значения (парки, скверы, бульвары), участки гаражей-стоянок, улицы, площади, автомобильные стоянки.

Законное ведение строительной деятельности и проектных работ возможно только при наличии документов, первоочередным из которых является строительная лицензия. Получение строительной лицензии необходимо для проектирования зданий и сооружений, архитектурно-строительных изысканий, проведения отделочных работ и других видов деятельности в области строительства. Полный перечень видов деятельности, на которые выдаются строительные лицензии, приведен в Классификаторе строительных видов деятельности.

Строительная лицензия выдается на срок до пяти лет. Сегодня лицензии выдаются только на три вида деятельности (после выхода постановления Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 45 в ред. от 12 августа 2008 г. «Об организации лицензирования отдельных видов деятельности» [2]:

- 1) проектирование зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или

вспомогательного назначения, – прекращается с 1 января 2010 г. (Федеральный закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ);

- 2) строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения, – прекращается с 1 января 2010 г. (Федеральный закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ);

- 3) инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения, – прекращаются с 1 января 2010 г. (Федеральный закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ). Предоставление лицензий на осуществление указанных видов деятельности прекращено с 1 января 2009 г.

В соответствии с Указом Президента РФ от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) было упразднено. Функции и полномочия Росстроя переданы Министерству регионального развития РФ (Минрегион России).

Итак, согласно ст. 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», до 1 января 2010 г. осуществление предпринимательской деятельности по выполнению инженерных изысканий, ведению архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства разрешается по выбору исполнителя соответствующих видов работ на основании:

- лицензии, выданной в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- выданного саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Строительные лицензии Госстроя России подразделяются на следующие виды: лицензия

на строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности; лицензия на инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений; лицензия на проектирование зданий и сооружений (проектная лицензия).

Специфика функционально-планировочной организации различных типов жилых территорий предопределяет различный подход в организации системы внешнего благоустройства, содержания и эксплуатации отдельных ее элементов. Вместе с тем существует целый ряд общих положений, составляющих основу формирования, содержания и эксплуатации системы благоустройства жилых комплексов города. В современных условиях интенсивного социально-экономического развития городов, преобразования их планировочной структуры, массовой реконструкции застройки, формирования рынка жилья проблемы внешнего благоустройства должны решаться на высоком художественном и научно-техническом уровне.

Достижение основной цели – комфортной среды жизнедеятельности – должно прежде всего учитывать социальные процессы, происходящие в пределах жилых территорий. Следует отметить также ряд аспектов, определяющих практические градостроительные требования к системе внешнего благоустройства:

- 1) активизация общественных форм жизнедеятельности в пределах жилых территорий определяет потребность в новых формах организации досуга населения, формирования системы открытых пространств в жилых районах, микрорайонах, кварталах, жилых группах и даже на отдельных участках жилой застройки;
- 2) создание комфортных условий для отдыха и выполнения социально-бытовых функций вблизи жилья, так называемого приближенного или первичного и повседневного обслуживания, требует зонирования и благоустройства территории жилой застройки с учетом демографического состава населения, степени его подвижности, структуры свободного времени, видов осуществляемой деятельности, качества жилищного фонда;
- 3) ландшафт местности, природно-климатические условия, градостроительная ситуация и положение жилых территорий по отношению к другим функциональным элементам городского плана влияют на выбор номенклатуры элементов благоустройства и характер их взаимосвязей;
- 4) система благоустройства способствует улучшению санитарно-гигиенического и экологического состояния территории

жилой застройки не только на момент строительства и реконструкции, но и в период ее эксплуатации.

Согласно постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2008 г. «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности», для федеральных органов исполнительной власти был установлен запрет на согласование сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, находящимся в федеральной собственности, закрепленным за федеральными государственными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, за исключением:

1. передачи имущества из федеральной собственности в собственность субъекта РФ или муниципальную собственность в порядке, установленном ч. 11 ст. 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
2. реализации высвобождаемого военного имущества.

Данный запрет не распространяется на случаи:

- 1) предоставления земельных участков после вступления в силу настоящего постановления:
 - по результатам состоявшихся до вступления в силу настоящего постановления торгов по продаже земельных участков, находящихся в федеральной собственности, или продаже права на заключение договора аренды таких земельных участков либо аукционов на право заключения инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных на таких земельных участках;
 - в целях исполнения государственных контрактов на строительство для обеспечения федеральных государственных нужд;
 - для строительства объектов государственного или муниципального значения, указанных в ст. 49 Земельного кодекса РФ;

- в рамках исполнения договоров о развитии застроенной территории, заключенных в порядке, установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности;
 - взамен земельных участков, изымаемых для федеральных государственных нужд;
 - резидентам особой экономической зоны в ее пределах, а также нерезидентам особой экономической зоны для строительства объектов инфраструктуры особой экономической зоны;
 - для строительства объектов в соответствии с концессионными соглашениями;
 - лицам, получившим лицензию на недропользование, или лицам, заключившим договор водопользования (в отношении которых вынесено решение о предоставлении водного объекта в пользование), в целях строительства объектов, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной указанными документами;
- 2) приватизации земельных участков в составе имущественного комплекса, включенного в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на 2008 год и основные направления приватизации федерального имущества на 2008–2010 гг., утвержденный распоряжением Правительства РФ от 29 апреля 2007 г. № 543-р;
- 3) продажи земельных участков в процессе реализации высвобождаемого военного имущества;
- 4) продажи, предоставления в аренду и совершения иных установленных федеральным законом действий по распоряжению земельными участками, на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц.

Согласно п. 1.1 Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в г. Москве, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 857-ПП, данные Правила устанавливают порядок разработки и согласования документации для производства работ, оформления ордеров, требования к обустройству и содержанию мест производства работ и прилегающих территорий, а также порядок производства работ, подготовки и сдачи исполнительной документации, осуществления контроля над соблюдением установленных норм, правил и требований, ответственность за нарушение Правил.

Оформление ордера обязательно при выполнении всех видов земляных работ: про-

кладке, переустройстве (ремонте) подземных инженерных сетей и коммуникаций (в том числе в подземных коллекторах), использовании территории для обустройства и содержания строительных площадок, установке лесов, бытовых городков, складировании материалов, изделий, конструкций при производстве земляных, строительных и ремонтных работ.

Без оформления ордера допускается производство следующих работ:

- текущий ремонт и окраска фасадов зданий и сооружений, проведение реконструктивных работ по изменению элементов фасадов зданий (устройство балконов, лоджий, дверных и оконных проемов, замена столбчатых элементов фасадов и др.), перепланировка помещений (в случаях, когда указанные работы выполняются без производства земляных работ, установки строительных лесов и временного ограждения, а также без использования территории для организации строительной площадки, складирования материалов, изделий, конструкций);
- текущий ремонт дорог, элементов их обустройства и тротуаров (включая ремонт дорожного покрытия большими картами, поднятие люков колодцев (решеток), замену бортового камня (участками), устранение просадок покрытия);
- текущий ремонт и обслуживание коллекторов и проложенных в них коммуникаций эксплуатационными организациями;
- установка нестационарных (некапитальных) объектов (палаток, киосков, боксовых гаражей) площадью не более 20 кв.м, собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов и без устройства фундаментов и подземных помещений, а также предусматривающих возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов;
- текущий ремонт газонов, зеленых насаждений, малых архитектурных форм, других элементов обустройства городской среды, посадка деревьев и кустарников.

Производство всех видов земляных, строительных и ремонтных работ, установка нестационарных (некапитальных) объектов на трассах (маршрутах) проезда, в местах постоянного и временного пребывания объектов государственной охраны в г. Москве должны выполняться с учетом требований Федеральной службы охраны РФ. Без предварительного оформления ордера (по аварийной телефонограмме) начинается производство аварийно-восстановительных работ на подземных сооружениях и коммуникациях, зда-

ниях, дорогах, мостовых, гидротехнических и прочих инженерных сооружениях, промышленных объектах. По истечении нормативного срока аварийно-восстановительных работ для их продолжения оформляется ордер.

Строительство, реконструкция градостроительных объектов на территории г. Москвы должны осуществляться при наличии у застройщика (заказчика) разрешения на строительство и реконструкцию.

Состав, порядок разработки и согласования предпроектной и проектной документации на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций, сооружений и дорог, кроме внутриквартальных (разводящих и прочих) сетей и сооружений (ЦТП, ТП и прочих), определяется Положением о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства инженерных коммуникаций, сооружений и объектов дорожно-транспортного обеспечения в г. Москве, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2002 г. № 586-ПП и другими нормативными правовыми актами городской администрации.

Разработка документации для строительства, реконструкции и ремонта градостроительных объектов должна выполняться с учетом требований Закона г. Москвы от 11 июня 2003 г. № 41 «Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве».

Проекты, планировки, градостроительные обоснования строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов должны содержать оценки предполагаемого воздействия работ по строительству на состояние территории в период строительства, определять территории, подлежащие защите от неблагоприятных воздействий в период строительства. Градостроительная документация подлежит государственной экологической экспертизе и государственной вневедомственной экспертизе в соответствии с федеральным законодательством, а также согласованию с уполномоченными органами государственного надзора, территориальными органами исполнительной власти столицы и органами местного самоуправления, Департаментом природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы.

В актах разрешенного использования земельных участков в соответствии с градостроительной документацией должны быть указаны ограничения для установления границ участка строительства, прилегающие территории, подлежащие защите, благоустройству в период строительства, требования к разработке в проектной документации мероприятий по защите прилегаю-

щей территории в период строительства (реконструкции, комплексного капитального ремонта), а при необходимости – требования к выполнению в целях обоснования проектных решений по обеспечению благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства предпроектных научно-исследовательских работ, изысканий, обследований территории, объектов недвижимости, зеленых насаждений.

Требования обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, содержащиеся в актах разрешенного использования земельных участков, подлежат обязательному включению в условия конкурсов на строительство, реконструкцию, комплексный капитальный ремонт градостроительных объектов.

Уполномоченные органы исполнительной власти г. Москвы должны включать в состав договоров (контрактов) с застройщиками (заказчиками) взаимные обязательства столицы и застройщиков (заказчиков) по обеспечению благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства в соответствии с актом разрешенного использования земельного участка.

Проектная документация на строительство, в том числе проекты организации строительства и производства работ, разрабатываются только на инженерно-топографических планах масштаба 1:500 или 1:200, изготовленных ГУП «Мосгоргеотрест», а также другими организациями, имеющими на эти работы лицензию и получившими разрешение Геонадзора г. Москвы на их выполнение.

Инженерно-топографические планы, изготовленные такими организациями, должны иметь штамп о проведении экспертизы Геонадзора г. Москвы.

Проектная документация на строительство в зонах улиц и проездов центральной части города и основных магистралей, а также технических зон инженерных коммуникаций с большой насыщенностью подземными инженерными коммуникациями в остальной части города должна выполняться на инженерно-топографических планах масштаба 1:200 [3]. Срок действия инженерно-топографических планов – три года с возможностью продления до четырех лет по заключению Отдела подземных сооружений ГУП «Мосгоргеотрест» (ОПС ГУП «Мосгоргеотрест»).

При рассмотрении проектов работ, выполняемых в районах с интенсивной строительной деятельностью, ОПС ГУП «Мосгоргеотрест» имеет право требовать обновления инженерно-топографического плана в связи с большим количеством проектной и исполнительной документации на рассматриваемом участке, появившейся с момента изготовления плана, в том числе, в пределах срока его действия.

Заказчик (застройщик) при проведении комплексной застройки должен обеспечивать проведение мониторинга изменений застраиваемой территории путем ведения исполнительного генерального плана в соответствии с требованиями СНиП 3.01.03-84 «Геодезические работы в строительстве» [4].

Организационно-технологические и экологические правила строительства (реконструкции) градостроительных объектов устанавливаются проектом организации строительства (ПОС), который разрабатывается в соответствии с требованиями СНиП 3.01.01-85 «Организация строительного производства» и действующих санитарных норм и правил.

Проект организации строительства, разрабатываемый в составе проектной документации (при необходимости), должен в соответствии с актом разрешенного использования земельного участка, градостроительными, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами и правилами устанавливать границы участка строительства, определять проектные решения на участке строительства и прилегающей территории по предотвращению чрезвычайных ситуаций, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, охраны окружающей среды, благоустройству, озеленению, организации транспортного и пешеходного движения, размещению стоянок индивидуальных автомобилей и остановок общественного транспорта, инженерному обеспечению, организации обслуживания населения в период строительства, а также определять сроки и очередность выполнения работ. Указанные проектные решения подлежат согласованию с уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы и городскими организациями, государственной экспертизе градостроительной и проектной документации, а также государственной экологической экспертизе в порядке и в сроки, установленные законодательством.

В случаях, когда требования законодательства по обеспечению благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства (реконструкции, комплексного капитального ремонта) могут быть выполнены только путем проведения конструктивных, инженерно-технических и иных мероприятий в отношении не принадлежащих застройщику (заказчику) объектов недвижимости на прилегающей к участку строительства территории, такие мероприятия должны предусматриваться проектной документацией при условии письменного согласия собственников указанных объектов недвижимости (или уполномоченных ими лиц) и осуществления указанных мероприятий за счет средств застройщика (заказчика).

Проект организации строительства разрабатывает генеральная проектная организация или по ее заказу проектная организация, выполняющая строительное проектирование. В состав проекта организации строительства входит:

- календарный план строительства, в котором определяются сроки и очередность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений;
- строительные генеральные планы для подготовительного и основного периодов строительства с расположением постоянных зданий и сооружений, мест размещения временных, в том числе мобильных (инвентарных) зданий и сооружений, временной площадки для складирования грунтов и проведения их рекультивации, постоянных и временных дорог, инженерных сетей, мест подключения временных инженерных коммуникаций (сетей) к действующим сетям с указанием источников обеспечения строительной площадки электроэнергией, водой, теплом, паром, а также с указанием сведений о древесно-кустарниковой и травянистой растительности, мест размещения складских площадок, пунктов очистки (мойки) колес автотранспорта, контейнеров-накопителей для бытового и строительного мусора, бытовых помещений и с разработкой мероприятий по обеспечению безопасности движения транспорта и пешеходов, взрывопожарной и пожарной безопасности строящегося объекта;
- мероприятия по охране, гигиене труда и окружающей среды (производственному контролю за соблюдением санитарных правил при производстве работ), разработанные в соответствии с СП 1.1.1058-01 «Организация и проведение производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий» и СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ»;
- другие разделы в соответствии с требованиями СНиП, законодательными и нормативными правовыми актами г. Москвы.

В стесненных условиях городской застройки емкость складских помещений и площадок для складирования рассчитывается на кратковременное хранение текущего запаса необходимых материалов, полуфабрикатов, деталей и изделий, поставляемых на строительную площадку в специальной таре и упаковке.

Строительные конструкции подаются в монтажную зону и монтируются с транспортных

средств. Не допускается складирование на строительной площадке длинномерных изделий (конструкции, металлический прокат, лесоматериалы), а также материалов, отгружаемых навалом. Укрупнительная сборка конструкций допускается в исключительных случаях при соответствующем техническом обосновании и разработке проекта специального монтажного оборудования для укрупнительной сборки и такелажных приспособлений, обеспечивающих проектное положение при монтаже укрупненных конструкций.

Проектная документация по основаниям, фундаментам и подземным сооружениям, способам крепления глубоких котлованов, отчеты по инженерно-геологическим изысканиям, техническому обследованию зданий и сооружений, программы по мониторингу деформации подземного пространства и фундаментов зданий и сооружений подлежат геотехнической экспертизе. Геотехническая экспертиза осуществляется НИИ оснований и подземных сооружений им. Н.М. Герсеванова и Экспертно-консультативной комиссией по основаниям, фундаментам и подземным сооружениям при Правительстве г. Москвы.

Государственная экспертиза проектной документации по объектам на территории Москвы проводится Мосгосэкспертизой. При необходимости Мосгосэкспертиза может направлять отдельные разделы проектной документации в специализированные организации (ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко, НИИЖБ, МосжилНИИпроект, НИИ Мосстрой, ГУП НИОСП им. Н.М. Герсеванова, ГУ Центр «Энлаком» и др.).

Геотехническая экспертиза проектной документации на здания и сооружения с заглублением подземных частей более 5 м, а также проектных предложений по заглубленным частям, фундаментам всех зданий и сооружений в сложившихся районах города проводится в обязательном порядке и осуществляется с привлечением специализированных институтов, в том числе ГУП НИОСП им. Н.М. Герсеванова и ГУП «НИИ-Мосстрой».

При проведении экспертизы проектно-сметной документации на новое строительство (кроме типовых и повторно применяемых проектов для массового строительства), реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений рабочая документация в части устройства фасадов для проведения специализированной технической оценки качества предлагаемых проектных решений по заключению Мосгосэкспертизы направляется в Государственное учреждение г. Москвы «Городской координационный экспертно-научный центр «Энлаком» – ГУ Центр «Энлаком».

Положительное заключение Мосгосэкспертизы по проектной документации, утвержденной и зарегистрированной в установленном порядке,

совместно с документацией, удостоверяющей право застройщика (заказчика) на использование для строительства, реконструкции земельного участка, иного объекта недвижимости служат основанием для получения в Москомархитектуре разрешения на строительство, реконструкцию градостроительных объектов.

Законодательство в области приемки законченных строительством объектов состоит из документов федерального и регионального уровней. Что касается федеральных законов, то в Градостроительном кодексе РФ (вступил в действие с 1 января 2005 г.) впервые появилась статья о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ такое разрешение представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие его градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Для ввода жилого объекта в эксплуатацию (до предъявления объектов недвижимости государственным приемочным комиссиям) создаются рабочие приемочные комиссии, назначаемые заказчиком-застройщиком строительства, которые проводят «предварительную приемку объекта». Рабочие приемочные комиссии назначаются решением (приказом и др.) организации заказчика-застройщика и собираются не позднее чем в пятидневный срок после получения письменного извещения генерального подрядчика о готовности объекта к сдаче. По результатам работы рабочих комиссий составляется акт о готовности зданий, сооружений, законченных строительством, для предъявления государственной приемочной комиссии.

Итак, в заключение можно сделать некоторые выводы.

Законное осуществление строительной деятельности и проектных работ возможно только при наличии соответствующих документов, первоочередным из которых является строительная лицензия. Получение строительной лицензии необходимо для проектирования зданий и сооружений, архитектурно-строительных изысканий, проведения отделочных работ и других видов деятельности в области строительства. Полный перечень видов деятельности, на которые выдаются строительные лицензии, приведен в Классификаторе строительных видов деятельности.

Институт лицензирования строительной деятельности является важнейшей частью правовой контрольно-разрешительной системы строительства жилых объектов и территорий жилой застройки, посредством которого (после

выдачи строительной лицензии) осуществляется законное проектирование и строительство жилых объектов в соответствии со следующими аспектами, определяющими практические градостроительные требования к системе внешнего благоустройства:

- 1) активизация общественных форм жизнедеятельности в пределах жилых территорий определяет потребность новых форм организации досуга населения, формирования системы открытых пространств в жилых районах, микрорайонах, кварталах, жилых группах;
- 2) создание комфортных условий для отдыха и осуществления социально-бытовых функций вблизи жилья (первичного и повседневного обслуживания) требует зонирования и благоустройства территории жилой застройки с учетом демографического состава населения, степени его подвижности, структуры свободного времени;
- 3) ландшафт местности, природно-климатические условия, градостроительная ситуация и положение жилых территорий по отношению к другим функциональным элементам городского плана влияют на выбор номенклатуры элементов благоустройства и характер их взаимосвязей;
- 4) система благоустройства способствует улучшению санитарно-гигиенического и экологического состояния территории жилой застройки не только на момент строительства и реконструкции, но и в период ее эксплуатации.

Производство строительных работ в г. Москве должно осуществляться с соблюдением действующих строительных норм и правил (СНиП), государственных стандартов, правил технической эксплуатации, охраны труда, безопасности и других нормативных документов на проектирование, строительство, приемку в эксплуатацию и эксплуатацию инженерных коммуникаций, зданий и сооружений при авторском надзоре проектных организаций, техническом надзоре заказчика и государственном контроле надзорных органов Правительства Москвы. Регулирование взаимоотношений субъектов (участников) градостроительной деятельности осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы, в том числе: законами г. Москвы «О защите прав граждан при реализации градостроительных решений в городе

Москве», «О территориальном общественном самоуправлении в городе Москве», «О районной Управе в городе Москве».

Поскольку в условиях стремительно развивающейся строительной науки, при отсутствии комплексного подхода к строительному законодательству, оценке санитарно-гигиенической и экологической безопасности строительных материалов действующие СНиПы (в частности, СНиП 3.01-85 «Организация строительного производства») во многом устарели и не соответствуют новым задачам, поставленным государством перед строительной отраслью, необходимо принятие двух новых технических регламентов «О безопасности зданий и сооружений» и «О безопасности строительных материалов».

Список литературы:

- [1] Денисов В.Н., Лукманов Ю.Х. Благоустройство территорий жилой застройки. СПб.: МАНЭБ, 2006. С. 38.
- [2] СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 700.
- [3] На инженерно-топографические планы при изготовлении наносятся существующие и ранее запроектированные подземные сооружения, красные линии, планировочные отметки и поперечные профили проектируемых проездов.
- [4] Проекты выноса газопроводов протяженностью до 10 м (при отсутствии пересечения с трассой газопроводов инженерных коммуникаций) представляются в ОПС ГУП «Мосгоргеотрест» без проектных профилей. В этом случае в проекте указывается абсолютная отметка заложения газопроводов.

Spisok literatury:

- [1] Denisov V.N., Lukmanov Yu.Kh. Improvement of residential areas. St. Petersburg: MANEB, 2006. S. 38.
- [2] Nw of the Russian Federation. 2006. № 6. Art. 700.
- [3] Existing and previously designed underground structures, red lines, grade elevations and transverse profiles of the designed driveways are applied to the engineering and topographic plans during manufacture.
- [4] Projects of gas pipelines with a length of up to 10 m (in the absence of intersection with the route of gas pipelines of engineering communications) are submitted to the OPS GUP Mosgorggeotrest without design profiles. In this case, the absolute elevation of the gas pipelines is indicated in the project.

