

Правила проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности от 12 сентября 2012 года

(утверждены Советом Фонда «Сколково» 21 июня 2012 года, согласованы Попечительским Советом Фонда «Сколково» 12 сентября 2012 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 13 декабря 2013 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 11 декабря 2013 года; изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 11 декабря 2015 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 20 июня 2016 года; изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 27 марта 2017 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 14 декабря 2016 года, 20 марта 2017 года; изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 31 августа 2017 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 2 августа 2017 года; изменений, утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 2 июля 2020 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2020 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 7 августа 2020 года; утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 25 мая 2023 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 13 ноября 2023 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 27 ноября 2023 года)

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. В отношении указанной деятельности, осуществляемой на земельных участках, находящихся в границах территории Центра, переданных в аренду в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера и включенных в состав территории международного медицинского кластера, настоящие Правила проекта применяются с учетом особенностей регулирования градостроительной деятельности на территории международного медицинского кластера, установленных Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 160-ФЗ «О международном медицинском

кластере и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

1.4. Председатель Правления Фонда «Сколково» (далее - Управляющая компания) 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, границы территорий объектов культурного наследия;

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;
- 3) в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, памятников, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

Решения об использовании земельных участков, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта, принимаются Управляющей компанией на основании их индивидуального целевого назначения. Использование земельных участков в границах территорий памятников осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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 Правила 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.

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.

4.4. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Состав и содержание проектов планировки территории определяются в соответствии с градостроительным законодательством с учетом положений Генерального плана Центра.

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, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.7. Подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Состав и содержание проектов межевания территории определяются в соответствии с градостроительным законодательством, с учетом положений Генерального плана Центра.

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, адреса, состоящие из указания на расположение земельного участка на территории

Центра, наименования улицы, проспекта, площади и т.д., а также иных адресообразующих элементов в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Правительством Российской Федерации. 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 Центра.

4.10-4.13. исключены.

4.14. Форма градостроительного плана утверждается председателем Правления Управляющей компании.

4.15. Подготовка и утверждение проектов планировки, проектов межевания, подготовка, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляются 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 деления земельного участка на несколько земельных участков является наличие доступа к образуемым или измененным земельным участкам;

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 в аренду 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. В случаях, предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ, земельные участки могут предоставляться в аренду иным лицам.

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

1) для целей размещения партнерского центра официального партнера, ключевого партнера в значении этих понятий, определенном Положением о присвоении и утрате статуса партнера Фонда «Сколково», утверждаемым Управляющей компанией (далее – Партнерский центр, Официальный партнер, Ключевой партнер), предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и Официальным партнером, Ключевым партнером. Для этой цели земельный участок может быть предоставлен Официальному партнеру, Ключевому партнеру либо юридическому лицу, входящему с Официальным партнером, Ключевым 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 Партнерского центра, с которым Официальным партнером, Ключевым партнером и Управляющей компанией заключено соглашение о размещении Партнерского центра в соответствующем здании на праве аренды на срок не менее 5 лет. При этом решение о предоставлении земельного участка для целей размещения Партнерского центра принимается Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании. В решении о предоставлении земельного участка Совет Директоров (Президиум Совета Директоров) Управляющей компании вправе определить существенные условия договора аренды земельного участка. Решение об одобрении иных существенных условий договора аренды земельного участка принимается коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании, если указанные существенные условия не были определены Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании и если иное не предусмотрено уставом Управляющей компании;

1.1) для целей размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания) (далее – апартаменты) – Официальному партнеру, Ключевому партнеру либо

юридическому лицу, входящему с Официальным партнером, Ключевым 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», которые в соответствии с соглашением, заключенным с Управляющей компанией, реализует проект размещения на территории Центра Партнерского центра, либо третьему лицу – инвестору, осуществляющему проектирование и строительство апартаментов, с которым Официальным партнером, Ключевым партнером заключен договор (предварительный договор) аренды на срок не менее 5 лет апартаментов в соответствующем объекте капитального строительства, предназначенного для временного проживания (пребывания), и (или) с которым Официальным партнером, Ключевым партнером заключен договор купли-продажи или иная сделка, условия которой предусматривают переход права собственности к Официальному партнеру, Ключевому партнеру на апартаменты в соответствующем объекте капитального строительства, после завершения его строительства.

При этом решение о предоставлении земельного участка принимается Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании. В решении о предоставлении земельного участка Совет Директоров (Президиум Совета Директоров) Управляющей компании вправе определить существенные условия договора аренды земельного участка. Решение об одобрении иных существенных условий договора аренды земельного участка принимается коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании, если указанные существенные условия не были определены Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании и если иное не предусмотрено уставом Управляющей компании;

2) по решению единоличного исполнительного органа Управляющей компании или уполномоченного им лица - дочернему обществу Управляющей компании, в том числе для проектирования и строительства здания с целью размещения в нем Партнерского центра на праве аренды на срок не менее 5 лет, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания); такое решение принимается на основании решения коллегиального исполнительного органа Управляющей компании об одобрении существенных условий договора аренды земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка в целях создания объекта капитального строительства, строительство которого осуществляется за счет средств Управляющей компании и дочерних обществ Управляющей компании (за исключением заемных средств и привлеченных средств третьих лиц);

3) по решению коллегиального исполнительного органа Управляющей компании:

- в целях строительства, реконструкции объектов водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения, линейно-кабельных сооружений связи,

объектов транспортной инфраструктуры, для размещения которых требуется разрешение на строительство;

- в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера, если иное не предусмотрено уставом Управляющей компании;

4) в иных случаях по решению Совета Директоров (Президиума Совета Директоров) Управляющей компании. При этом решение о предоставлении земельного участка принимается Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании; решение об одобрении существенных условий договора аренды земельного участка принимается коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании, если иное не предусмотрено уставом Управляющей компании.

6.1_2. В случаях образования новых земельных участков (раздел, объединение, перераспределение) из земельного участка (участков), решение о предоставлении которого (которых) в аренду было принято Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании либо коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании, либо изменения границ и (или) площади такого земельного участка (таких земельных участков), повторное рассмотрение вопроса о предоставлении образованного или измененного земельного участка (образованных или измененных земельных участков) и принятие решения об одобрении существенных условий договора такого (таких) земельных участков аренды требуется только в случае, если площадь образованных или измененных земельных участков увеличивается более, чем на 20 % площади ранее предоставленного земельного участка (земельных участков), либо в случаях, предусмотренных уставом Управляющей компании.

В случае перехода права аренды земельного участка к третьему лицу (третьим лицам) при отчуждении недвижимости, находящейся на земельном участке (государственной регистрации перехода к третьему лицу права собственности на находящуюся на земельном участке недвижимость) в силу закона, повторное рассмотрение вопроса о предоставлении земельного участка и принятие решения об одобрении существенных условий договора аренды такого земельного участка не требуется.

6.1_3. Предоставление земельных участков без проведения конкурса или иной процедуры отбора осуществляется на основании письменного обращения лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка. Требования к такому обращению и составу прилагаемых к нему документов утверждаются Управляющей компанией.

Юридическое лицо, заинтересованное в осуществлении на территории Центра деятельности по реализации Проекта, вправе принять на себя конкретные обязательства по реализации Проекта путем заключения с Управляющей компанией соглашения, определяющего условия осуществления таким юридическим лицом деятельности на

территории Центра деятельности, содействующей осуществлению исследовательской деятельности и коммерциализации ее результатов, в том числе условия создания на предоставленном Управляющей компанией в аренду земельном участке объекта капитального строительства, относящегося к инфраструктуре территории Центра и используемого для обеспечения функционирования Центра, условия по распоряжению и пользованию таким объектом.

С даты заключения с Управляющей компанией соглашения об осуществлении содействующей деятельности такое юридическое лицо становится Партнером по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта в силу Федерального закона № 244-ФЗ и, соответственно, лицом, участвующим в реализации Проекта (далее - Партнер по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта). Соглашение об осуществлении содействующей деятельности может быть включено непосредственно в договор аренды земельного участка (являться его неотъемлемой частью); в этом случае такой договор квалифицируется в качестве смешанного договора, а Партнер по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта помимо исполнения обязательств, установленных соглашением, несет ответственность за их неисполнение, в том числе несоблюдение параметров объекта капитального строительства и сроков его создания, несоблюдение цели использования такого объекта, нарушения условия по распоряжению и пользованию объектом.

Такое юридическое лицо утрачивает статус Партнера по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта и, соответственно, лица, участвующего в реализации Проекта, с даты прекращения по любым основаниям соглашения об осуществлении содействующей деятельности либо договора аренды земельного участка, в который включено такое соглашение.

Для заключения соглашения об осуществлении содействующей деятельности юридическое лицо в своем письменном обращении в Управляющую компанию указывает конкретные обязательства по реализации Проекта, которые такое лицо готово на себя принять, в том числе обязательства по созданию на предоставленном в аренду Управляющей компанией земельном участке объекта для осуществления исследовательской деятельности и (или) обеспечения функционирования Центра, с определением параметров и сроков его создания, условия по распоряжению и пользованию таким объектом либо конкретизации осуществляемой в таком объекте деятельности по обеспечению функционирования Центра.

По результатам рассмотрения обращения единоличный исполнительный орган Управляющей компании либо уполномоченное им лицо организует включение вопроса о предоставлении земельного участка в повестку заседания Совета Директоров (Президиума Совета Директоров) Управляющей компании или принимает решение об отказе в

предоставлении земельного участка по основаниям, перечень которых утверждается Управляющей компанией, либо вправе принять решение о проведении конкурса или иной процедуры отбора (в том числе путем направления письменных запросов о готовности создать и использовать соответствующий объект капитального строительства на предложенных Управляющей компанией условиях всем Официальным партнерам, Ключевым партнерам, включенным в реестр партнеров, который ведется в соответствии с Положением о присвоении и утрате статуса партнера Фонда «Сколково», утвержденным Управляющей компанией).

В случае проведения конкурса земельный участок предоставляется по результатам проведения конкурса. Соглашение об осуществлении содействующей деятельности в этом случае должно быть включено непосредственно в договор аренды земельного участка (являться его неотъемлемой частью). По решению коллегиального исполнительного органа управляющей компании земельный участок может быть предоставлен единственному участнику конкурса, признанного несостоявшимся, если заявка такого участника соответствует требованиям конкурсной документации.

По результатам проведения иной, помимо конкурса, процедуры отбора земельный участок может быть предоставлен по решению Совета Директоров (Президиума Совета Директоров) Управляющей компании.

Коллегиальный исполнительный орган Управляющей компании вправе принять решение о проведении конкурса или иной процедуры отбора для целей создания объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1 и 1.1 пункта 6.1_1 настоящих Правил проекта, независимо от поступления в Управляющую компанию письменного обращения, указанного в абзаце первом настоящего пункта.

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 пункте 6.10 настоящих Правил проекта, договор аренды заключается на период строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

6.3. Порядок определения арендной платы за использование земельных участков устанавливаются Управляющей компанией.

Помимо арендной платы, Управляющая компания вправе, с учетом заключения независимого оценщика, установить плату за право аренды земельного участка и определить порядок ее оплаты, а также возможность предоставления рассрочки по ее оплате и размер взимаемых за такую рассрочку процентов. Плата за право аренды земельного участка не устанавливается при предоставлении земельных участков без проведения конкурса в случаях, указанных в подпунктах 1 и 1.1 пункта 6.1_1 настоящих Правил проекта.

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 пункта 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) без предварительного письменного согласия Управляющей компании передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьим лицам, включая передачу прав и обязанностей по такому договору в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив или распоряжаться своими правами по договору аренды земельного участка иным образом;

2) передавать земельный участок либо его часть в субаренду, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ;

3) вырубать зелёные насаждения без разрешения, выданного Управляющей компанией;

4) использовать земельный участок не по назначению, установленному договором аренды земельного участка; под использованием земельного участка по назначению в том числе понимается обязанность арендатора обеспечить строительство и ввод объекта капитального строительства (всех входящих в него объектов недвижимости) в установленный договором аренды земельного участка срок, а также соблюдение арендатором функционального назначения и цели использования объекта, определенного договором аренды земельного участка, соблюдение условий по пользованию и распоряжению объектом капитального строительства;

5) без предварительного письменного согласия Управляющей компании уступать, перераспределять либо иным образом распоряжаться указанным в договоре аренды земельного участка объемом ресурсов (подключаемой к объекту капитального строительства нагрузкой);

6) без предварительного письменного согласия Управляющей компании регистрировать права на объект, незавершенный строительством.

6.5._1. Передача дочерним обществом Управляющей компании прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), другим лицам, кроме Управляющей компании, иных дочерних обществ Управляющей компании, допускается с согласия Совета Директоров (Президиума Совета Директоров) Управляющей компании.

Передача дочерним обществом Управляющей компании прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), может осуществляться с одновременной передачей этому же лицу прав и обязанностей заказчика по договору (договорам) строительного подряда, заключенному (заключенным) дочерним обществом в целях создания указанных в настоящем пункте объектов капитального строительства.

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 предусматриваться право Управляющей компании на односторонний отказ от исполнения такого договора в случаях:

1) невнесения арендной платы и (или) платы за право аренды в течение трех месяцев;

2) исключен;

3) нарушения установленного договором аренды земельного участка срока создания объекта капитального строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) более чем на шесть месяцев;

4) использования земельного участка не по назначению, установленному договором аренды земельного участка (включая без ограничения: просрочки любого из установленных по периодам назначения сроков проектирования и строительства более, чем на шесть месяцев, несоблюдение условий по пользованию и распоряжению объектом капитального строительства, установленных таким договором);

5) передачи без согласия Управляющей компании прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам, включая передачу прав и обязанностей по такому договору в залог, внесения арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив или распоряжения правами по такому договору иным образом;

6) сдачи арендатором земельного участка или его части в субаренду, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ;

7) в отношении арендатора возбуждена какая-либо из процедур, применяемых в деле о банкротстве либо арендатор находится в процессе ликвидации;

8) нарушения любого из принятых арендатором обязательств по ограничению отчуждения объекта капитального строительства.

6.8. Договором аренды земельного участка должно быть предусмотрено условие о том, что 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: неисполнение 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.

6_1. Особенности распоряжения объектами капитального строительства

6_1.1. Отчуждение объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), частей таких объектов (в том числе входящих в состав таких объектов помещений), долей в праве собственности на такие объекты (помещения), уступка прав по договорам участия в долевом строительстве таких объектов допускаются без ограничения в пользу Управляющей компании и ее дочерних обществ; отчуждение иным лицам допускается в случае принятия решения о возможности такого отчуждения (такой уступки прав) Попечительским Советом Управляющей компании или на основании специального порядка, установленного правилами проекта.

6_2. Использование земельных участков без предоставления в аренду

6_2.1. Земельные участки могут использоваться без предоставления таких земельных участков в аренду и установления сервитута, публичного сервитута в случаях, для которых земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами, регулирующими земельные отношения, предусмотрено использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и без установления сервитута, публичного сервитута. Использование земельных участков в указанных случаях осуществляется в порядке, установленном правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 1.4 настоящих Правил проекта.

6_2.2. Использование земельных участков в случаях, указанных в пункте 6_2.1 настоящих Правил проекта, осуществляется на основании разрешений, выдаваемых единоличным исполнительным органом Управляющей компании или уполномоченным им лицом в определенном Управляющей компанией порядке. Вышеуказанное разрешение не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства и (или) использование земельного участка в целях, прямо не указанных в таком разрешении в качестве цели использования земельного участка.

6_2.3. Порядок определения платы за использование земельных участков без их предоставления в аренду устанавливается Управляющей компанией.

6_2.4. Действие разрешения на использование земельного участка прекращается по истечении срока его действия, указанного в таком разрешении, либо досрочно со дня предоставления земельного участка, в отношении которого выдано разрешение, в аренду, либо в иных случаях, устанавливаемых Управляющей компанией.

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 Евразийского экономического союза 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 Евразийского экономического союза 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), технического заказчика, и индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

8.2. Основанием для заключения договора подряда на выполнение инженерных изысканий является задание застройщика, технического заказчика.

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 отдельного этапа строительства. При этом в отношении каждого этапа строительства оформляется отдельный комплект проектной документации.

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 соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации;

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

9) требованиями, содержащимися в технических регламентах или документах государств - членов Евразийского экономического союза 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, содержащиеся в технических регламентах или документах государств - членов Евразийского экономического союза 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, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям

антитеррористической защищенности объекта, специальным техническим условиям, согласованным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, требованиям, содержащимся в технических регламентах или документах государств - членов Евразийского экономического союза 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 отдельному этапу строительства, реконструкции объекта капитального строительства согласно пункту 8.6 настоящих Правил проекта.

9.6. Результатом экспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий и (или) проектной документации требованиям, предусмотренным пунктами 9.3 и (или) 9.4 настоящих Правил проекта соответственно, результатам инженерных изысканий (в отношении проектной документации), а также заданию на проектирование, выданному 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 таких изменений в проектную документацию, при которых проведение повторной экспертизы обязательно в соответствии с нормами градостроительного законодательства, или по решению застройщика, технического заказчика при внесении любых других изменений в документацию, получившую положительное заключение экспертизы.

9.8_1. Управляющая компания может проводить повторную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, получивших положительное или отрицательное заключение государственной экспертизы, в случае, если земельный участок, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, включен в установленном порядке в границы территории Центра после получения соответствующего заключения государственной экспертизы в отношении проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, выполненных в отношении такого объекта капитального строительства.

9.9. Заключение экспертизы выдается заявителю в порядке, установленном договором на проведение экспертизы.

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.

9.11. Управляющая компания по инициативе застройщика или технического заказчика вправе проводить экспертное сопровождение в целях оценки соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы Управляющей компании, требованиям, указанным в пункте 9.4 настоящих Правил проекта, результатам инженерных изысканий, а также заданию на проектирование, выданному Управляющей компанией.

9.12. В случае внесения в ходе экспертного сопровождения изменений в проектную документацию, требующих проведения экспертизы проектной документации, Управляющая компания по итогам внесения этих изменений в проектную документацию в целях получения застройщиком или техническим заказчиком заключения, предусмотренного пунктом 13.22 настоящих Правил проекта, выдает с учетом всех этих изменений заключение экспертизы проектной документации. При этом дополнительное направление проектной документации на проведение экспертизы проектной документации не требуется.

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 либо ордера на нарушение благоустройства.

10.3. Состав документов, прилагаемых к заявлению для выдачи разрешения, устанавливается Управляющей компанией.

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 натурального исследования Управляющая компания принимает решение:

1) о выдаче разрешения на вырубку зелёных насаждений в порядке, утверждённом Правилами проекта в сфере выдачи разрешений на вырубку зелёных насаждений;

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 вырубка деревьев и кустарников запрещена законодательством Российской Федерации и города Москвы, а также в случае если вырубка 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 является документом, предоставляющим 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 выдается Управляющей компанией арендатору земельного участка на основании его заявления после согласования Управляющей компанией задания на проектирование. 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, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного

участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

11.5. Разрешение на строительство выдается Управляющей компанией арендатору земельного участка на основании его заявления после получения арендатором земельного участка положительного заключения экспертизы проектной документации. К заявлению о выдаче разрешения на строительство должны быть приложены документы в составе, определенном Управляющей компанией.

Разрешение на строительство может выдаваться в отношении отдельного этапа строительства, если на экспертизу проектной документации была представлена проектная документация в отношении отдельного этапа строительства.

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 очередности выдачи разрешения на строительство.

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

11.8. Управляющая компания вправе отозвать разрешение на строительство в случае не устранения нарушений, выявленных при осуществлении строительного надзора в соответствии с разделом 13 настоящих правил проекта и указанных в актах-предписаниях управляющей компании, в срок, установленный в таких актах-предписаниях.

12. Осуществление строительства, реконструкции и сноса объекта капитального строительства

12.1. Строительство, реконструкция и снос (при осуществлении сноса в целях строительства нового объекта капитального строительства, реконструкции объекта капитального строительства) 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 соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации;

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

6) требованиями, содержащимися в технических регламентах или документах государств - членов Евразийского экономического союза 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. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12.3. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции 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, реконструкции, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в соответствии с настоящими Правилами проекта, в том числе в порядке, предусмотренном пунктами 9.11, 9.12 настоящих Правил проекта.

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.

12.11. В случае внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, в том числе в случае, когда проведение экспертизы в отношении таких изменений не требуется в соответствии с градостроительным законодательством, а также в соответствии с пунктами 9.11, 9.12 настоящих Правил проекта, после получения разрешения на строительство застройщик или технический заказчик не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения таких изменений направляет их в Управляющую компанию.

12.12. Управляющая компания по инициативе застройщика или технического заказчика вправе проводить консультационное, консалтинговое и научно-методическое сопровождение строительства объектов капитального и некапитального строительства, осуществлять технологический и ценовой аудит эффективности проектов создания объектов капитального и некапитального строительства, осуществлять управление проектами создания объектов капитального и некапитального строительства в сфере их строительства, реконструкции, капитального ремонта, осуществлять техническое сопровождение деятельности

застройщиков или технических заказчиков в части соответствия предъявляемым обязательным требованиям.

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;

3) при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, в том числе в случае, если работы по строительству, реконструкции таких объектов завершены (за исключением случая, если по завершении указанных работ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), надзор за строительством осуществляется в форме выездной проверки только при наличии оснований, предусмотренных пунктом 13.9 Правил проекта, либо на основании обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о нарушении при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, установленных правилами землепользования и застройки Центра, документацией по планировке территории Центра предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, установленных законодательством. В отношении указанных в настоящей части объектов капитального строительства строительный надзор осуществляется с учетом особенностей, установленных второй частью пункта 13.2 Правил проекта.

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.

Предметом надзора за строительством в отношении объектов, указанных в подпункте 3 пункта 13.1 Правил проекта, являются проверка

наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, проверка соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки Центра, документацией по планировке территории Центра, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным законодательством.

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, если иное не предусмотрено настоящими Правилами проекта, 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.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, внеплановая проверка может быть назначена Управляющей компанией независимо от получения от застройщика или технического заказчика извещения о начале строительства, предусмотренного пунктом 13.7 настоящих Правил проекта.

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 документальной 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 документальной 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. Состав документов, прилагаемых к заявлению для выдачи разрешения, устанавливается Управляющей компанией.

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 адрес в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Правительством Российской Федерации. 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 адрес в соответствии с указанными Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов.

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.

16. Особенности организации Управляющей компанией строительства и эксплуатации автомобильных дорог, создания и эксплуатации иных объектов инфраструктуры

16.1. В целях обеспечения функционирования инфраструктуры территории Центра и жизнедеятельности на его территории Управляющая компания организует на территории Центра строительство и эксплуатацию автомобильных дорог, а также создание и эксплуатацию иных объектов инфраструктуры.

16.2. Выполнение Управляющей компанией функции, указанной в п. 16.1 настоящих Правил проекта, осуществляется путем:

1) предоставления земельных участков в аренду для создания автомобильных дорог и иных объектов инфраструктуры на территории Центра, для размещения которых требуется разрешение на строительство, в порядке, установленном разделом 6 Правил проекта;

2) установления в соглашении об осуществлении содействующей деятельности условий создания и эксплуатации арендатором на предоставленном Управляющей компанией в аренду земельном участке объекта, относящегося к инфраструктуре территории Центра, и контроля за их исполнением;

3) выдачи разрешения на использование земельных участков без их предоставления в аренду и установления сервитута, публичного сервитута для создания проездов, подъездных дорог и иных объектов инфраструктуры на территории Центра, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, в порядке, установленном разделом 6_2 Правил проекта;

4) экспертизы проектной документации, подготовленной для строительства объектов капитального строительства; экспертной оценки проектов благоустройства;

5) выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства; ордеров на нарушение благоустройства в связи с производством работ по благоустройству территории;

6) проверки соответствия построенных объектов и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию; заключений в отношении объектов благоустройства.