



ПРИКАЗ

от «13» ноября 2012 г.

№ 148

Москва

О правилах проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

(в ред. приказов от 22.03.2013 г. № 62, от 11.09.2013 г. № 257, от 22.09.2014 г. № 260-Пр, от 21.08.2015 г. № 280-Пр, от 28.12.2018 г. № 331-Пр, от 29.07.2020 г. № 201-Пр, от 31.08.2022 № 185-Пр)

В целях определения совокупности прав и обязанностей лиц, участвующих в мероприятиях, направленных на достижение цели по созданию и обеспечению функционирования инновационного центра «Сколково» (далее Центр), в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Центра, ина основании решения Совета Фонда от 21 июня 2012 г. и решения Попечительского совета Фонда (Протокол заочного заседания от 12 сентября № 4) *(в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)*,

приказываю:

1. Утвердить:

1.1. Правила проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно приложению 1; *(в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)*

1.2. форму градостроительного плана земельного участка согласно приложению 2;

- 1.3. Утратил силу (приказ от 29.07.2020 г. № 201-Пр);
- 1.4. форму задания на проектирование согласно приложению 4;
- 1.5. форму извещения о начале строительства согласно приложению 5.

2. Установить, что:

2.1. Задания на проектирование могут подписываться от имени Фонда Вице-Президентом, Сити-менеджером или его уполномоченным заместителем. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2.2. Градостроительные планы земельных участков могут подписываться от имени Фонда Вице-Президентом, Сити-менеджером или его уполномоченным заместителем. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2.3. Уполномоченными должностными лицами Фонда согласно пунктам 5.5, 5.6, 5.7 Правил проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются Директор Департамента строительного и эксплуатационного надзора и его заместитель. (в ред. приказов от 22.03.2013 г. № 62; от 28.12.2018 г. № 331-Пр; от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2.4. Уполномоченным должностным лицом Фонда согласно пункту 4.4, подпункту 6 пункта 5.9 Правил проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства является Главный архитектор города в Департаменте градостроительных услуг. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2.5. Уполномоченным должностным лицом Фонда согласно подпункту 6 пункта 4.10, подпункту 5 пункта 4.11 Правил проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства является директор Департамента имущественных и земельных отношений Фонда. (введен приказом от

22.09.2014 г. № 260-Пр; в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2.6. Градостроительные планы земельных участков, выданные до 01 июля 2017 года, могут применяться для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым на территории Центра, выдачи разрешений на строительство до 01 июля 2021 года. (введен приказом от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на Вице-Президента, Директора по контрольно-ревизионной деятельности Фонда «Сколково» С.К. Осипова. (в ред. приказа от 22.03.2013 г. № 62).

Президент Фонда

В.Ф. Вексельберг

**ПРАВИЛА ПРОЕКТА
В СФЕРЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, ПРОЕКТИРОВАНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
(в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (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), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Правилами проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными решением Совета Фонда Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий 21 июня 2012г. и согласованными решением Попечительского совета Фонда (Протокол заочного заседания от 12 сентября № 4). (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

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 инженерных изысканий и подготовки к проектированию, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

1.3. Термины используются в настоящих Правилах проекта в значении, придаваемом им Федеральным законом № 244-ФЗ,

нормативными правовыми актами Российской Федерации, Правилами проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности.

2. Застройщики и технические заказчики

2.1. Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (далее - управляющая компания) - собственник земельных участков на территории Центра и юридические лица, индивидуальные предприниматели - арендаторы земельных участков на территории Центра (далее вместе именуемые «застройщики») обеспечивают на принадлежащих им земельных участках строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2.2. Управляющая компания предоставляет юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям земельные участки на территории Центра в аренду в соответствии с Правилами проекта в сфере использования земельных участков.

2.3. Застройщики вправе уполномочить иных юридических или физических лиц (технических заказчиков) заключить от имени застройщика договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также на взаимодействие с управляющей компанией, дочерними обществами управляющей компании от имени застройщика. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр).

2.4. Технические заказчики подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим

подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящими Правилами проекта. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр.)

2.5. По решению управляющей компании дочерние общества управляющей компании могут осуществлять функции технического заказчика в отношении объектов капитального строительства на территории Центра.

3. Инженерные изыскания и подготовка к проектированию объектов капитального строительства

3.1. Застройщик (технический заказчик) обращается на имя уполномоченного должностного лица управляющей компании с заявлением о выдаче:

1) Утратил силу (приказ от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

2) градостроительного плана земельного участка (выкопировки из утвержденного проекта планировки территории Центра в случае размещения линейных объектов). Градостроительный план земельного участка включает в себя технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. В случаях, предусмотренных нормативным правовым актом, принятым в соответствии с частью 19 статьи 15 Федерального закона «Об инновационном центре «Сколково», градостроительный план земельного участка может включать в себя предварительные технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. (в ред. приказа от 22.03.2013 г. № 62)

3.2. В составе решения управляющей компании о проведении конкурса на право заключения договора аренды земельного участка, принятого в соответствии с Правилами в сфере использования земельных участков, должна быть предусмотрена выдача градостроительного плана земельного участка, как одного из составных элементов конкурсной документации.

3.3. Градостроительные планы земельных участков выдаются в соответствии с положениями проектов планировки и проектов межевания территории Центра, включая положения:

- 1) о размещении объектов капитального строительства,
- 2) о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

3.4. На основании заявления застройщика (технического заказчика), уполномоченное должностное лицо управляющей компании в течение 14 календарных дней выдает градостроительный план земельного участка по форме, утвержденной управляющей компанией (или проект планировки для линейных объектов). В случае если управляющая компания не является застройщиком сетей инженерно-технического обеспечения, то уполномоченное должностное лицо управляющей компании обращается к застройщику сетей инженерно-технического обеспечения с заявкой о выдаче технических условий или предварительных технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения для включения соответствующей информации в состав градостроительного плана земельного участка. В этом случае градостроительный план земельного участка выдается в течение 20 рабочих дней от даты получения управляющей компанией заявления застройщика (технического заказчика) о выдаче

градостроительного плана земельного участка. Инженерные изыскания выполняются в соответствии с требованиями действующего законодательства. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

3.5. Задания на инженерные изыскания являются основанием для заключения договоров на инженерные изыскания между застройщиками (техническими заказчиками), с одной стороны, и физическими, юридическими лицами, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, с другой стороны. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

3.6. На основании результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, иных документов, разработанных для подготовки к проектированию, застройщик (технический заказчик) готовит и направляет уполномоченному должностному лицу управляющей компании заявление о выдаче задания на проектирование.

4. Проектирование объектов капитального строительства

4.1. Застройщик (технический заказчик) направляет уполномоченному должностному лицу управляющей компании заявление о выдаче задания на проектирование с приложением проекта задания на проектирование по форме, утвержденной управляющей компанией. Уполномоченное должностное лицо управляющей компании в течение 7 календарных дней утверждает задание на проектирование, либо направляет застройщику (техническому заказчику) замечания к проекту задания на проектирование. В случае получения замечаний, застройщик (технический заказчик) вносит изменения в проект задания на проектирование и повторно направляет его уполномоченному должностному лицу управляющей компании. Уполномоченное должностное лицо управляющей компании, в случае устранения замечаний, в течение 7 календарных дней утверждает задание на

проектирование. (в ред. приказом 22.09.2014 г. № 260-Пр)

4.2. Задания на проектирование, выданные управляющей компанией, являются основанием для заключения договоров на проектирование между застройщиками (техническими заказчиками), с одной стороны, и физическими, юридическими лицами, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, с другой стороны.

4.3. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком (техническим заказчиком) с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено также выполнение соответствующим физическим или юридическим лицом инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

4.4. Проектирование осуществляется путем разработки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

4.4.1. Застройщик (технический заказчик) организует разработку материалов, отображающих возможные альтернативные варианты архитектурных, конструктивных и объемно-планировочных решений объекта капитального строительства (далее - Эскиз) в соответствии с утвержденными генеральным планом Центра, проектом планировки, проектом межевания, правилами землепользования и застройки Центра, градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, а также Дизайн-Кодом и Эскизом застройки инновационного центра «Сколково», содержащим архитектурно-планировочные решения соответствующего планировочного района или зоны. В состав Эскиза включаются (в произвольном масштабе):

- 1) виды фасадов объекта капитального строительства (внешний

облик);

- 2) попечные разрезы здания;
- 3) предполагаемые цветовые решения фасада здания;
- 4) поэтажные планы с внутриэтажным планированием

помещений;

5) схема застройки земельного участка с расположенным на нем зданием, ландшафтным дизайном, постройками и малыми архитектурными формами согласно существующим нормам застройки;

6) пояснительная записка к проекту, которая содержит описание необходимых материалов для строительства и отделки, а также ориентировочную стоимость строительных, отделочных и других работ по строительству.

Эскиз может содержать расчеты необходимых параметров инженерных решений по обеспечению здания электричеством, теплом, водой, канализацией;

4.4.2. Застойщик (технический заказчик) согласует Эскиз с уполномоченным должностным лицом управляющей компании. По результатам согласования Эскиза застойщик (технический заказчик) организует подготовку Регламентного альбома объекта капитального строительства, который имеет следующий состав и содержание:

- 1) ситуационный план (масштаб 1:2000);
- 2) схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории, с указанием объектов, их высотности, нулевой отметкой, а также отметками примыкания к улично-дорожной сети, согласованных с заказчиком их строительства, типов покрытий, ТЭПов (масштаб 1:500);
- 3) схемы фасадов (с указанием зоны размещения информационных конструкций) с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов (к каждому предлагаемому варианту), их цвета и фактуры (масштаб 1:200);

- 4) схемы планов первого и неповторяющихся этажей, а также подземных уровней (масштаб 1:200);
- 5) схемы разрезов с указанием высотных отметок (масштаб 1:200);
- 6) схема разверток фасадов по основным улицам с материалами визуализации (для объектов капитального строительства в уже сложившейся застройке - с указанием соседних объектов капитального строительства) (масштаб 1:500).

4.4.3. Основными требованиями к оформлению Регламентных альбомов являются:

- 1) наличие согласования застройщика и разработчика Эскиза;
- 2) наличие пояснительной записи (с основными технико-экономическими показателями и сведениями о применяемых материалах) и ситуационного плана;
- 3) схемы планировочной организации земельного участка и планы этажей выполняются с экспликацией;
- 4) схемы фасадов выполняются с колористическим решением.

4.4.4. Застройщик (технический заказчик) согласует Регламентный альбом с уполномоченным должностным лицом управляющей компании. Согласованный Регламентный альбом учитывается при подготовке проектной документации.

(в ред. приказа от 22.09.2014 г. № 260-Пр)

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

4.6. Подготовка проектной документации может осуществляться в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции объектов капитального строительства. При этом в отношении каждого этапа строительства оформляется отдельный комплект проектной документации. *(в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)*

4.8. Разработка проектной документации производится в

соответствии с:

- 1) требованиями к перечню и составу разделов проектной документации, установленными в соответствии с законодательством;
- 2) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка;
- 3) градостроительным планом земельного участка;
- 4) заданием на проектирование, выданным управляющей компанией;
- 5) результатами инженерных изысканий;
- 6) требованиями технических регламентов;
- 7) требованиями национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих выполнение требований безопасности, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации; (в ред. приказа от 29.07.2020 г. №201-Пр)
- 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; (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)
- 10) специальными стандартами, разработанными и принятыми управляющей компанией для регулирования застройки территории Центра.

4.9. 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. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

4.10. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства; застройщик (технический заказчик) согласовывает проект организации строительства с уполномоченным должностным лицом управляющей компании; (в ред. приказа от 22.09.2014 г. № 260-Пр)
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или

демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства); (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

11) смета на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства (разрабатывается в полном объеме для объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично за счет средств управляющей компании или ее дочерних обществ; в остальных случаях необходимость и объем разработки указанного раздела определяется заказчиком); (в ред. приказа от 22.03.2013 г. № 62)

12) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

13) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами, в том числе:

а) декларация промышленной безопасности опасных производственных объектов, разрабатываемая на стадии проектирования;

б) декларация безопасности гидротехнических сооружений,

разрабатываемая на стадии проектирования;

в) перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера для объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, определяемых таковыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности;

г) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

д) иная документация, установленная законодательными актами Российской Федерации.

4.11. В состав проектной документации линейных объектов включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на линейный объект, сведениями о линейном объекте;

2) проект полосы отвода;

3) технологические и конструктивные решения линейного объекта, искусственные сооружения;

4) здания, строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта;

5) проект организации строительства; застройщик (технический заказчик) согласовывает проект организации строительства с уполномоченным должностным лицом управляющей компании; (в ред. приказа от 22.09.2014 г. № 260-Пр)

6) проект организации работ по сносу (демонтажу) существующего линейного объекта (при необходимости сноса (демонтажа) существующего линейного объекта или его части) с

проектными решениями по устройству временных инженерных сетей на период строительства нового линейного объекта;

7) мероприятия по охране окружающей среды;

8) мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;

9) смета на строительство, реконструкцию, вынос линейных объектов; (разрабатывается в полном объеме для объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично за счет средств управляющей компании или ее дочерних обществ; в остальных случаях необходимость и объем разработки указанного раздела определяется заказчиком); (*в ред. приказа от 22.03.2013 г. № 62*)

10) иная документация в соответствии с подпунктом 13 пункта 4.10 настоящих Правил проекта.

4.12. Результаты инженерных изысканий и проектная документация подлежат экспертизе управляющей компании в соответствии с Правилами проекта в сфере экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации.

4.13. Проектная документация утверждается застройщиком (техническим заказчиком) при наличии положительного заключения экспертизы управляющей компании (в тех случаях, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности проектная документация подлежит экспертизе).

5. Строительство, реконструкция объекта капитального строительства

(название раздела в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.1. Работы по установке забора (ограждения) земельного участка на период производства строительных работ, возведению объектов некапитального строительства на земельном участке, необходимых для производства строительных работ, размещению на земельном участке строительных материалов и техники, снятию (складированию) грунта,

устройству временных дорог могут осуществляться на основании ордера на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ.

5.2. Работы по строительству, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется). Ордер на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ, разрешение на строительство выдаются управляющей компанией в соответствии с Правилами проекта в сфере выдачи разрешений на строительство, ордеров на нарушение благоустройства в связи с производством строительных работ. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.3. 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. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.4. Лицом, осуществляющим строительство, может являться застройщик либо иное лицо, действующее на основании договора с застройщиком или привлеченным им техническим заказчиком (далее в настоящем разделе - подрядчик). Застройщик организует и координирует или (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора) обеспечивает организацию и

координацию работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, а также обеспечивает соблюдение требований: (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр):

1) проектной документации;

2) градостроительного плана земельного участка;

3) технических регламентов;

4) национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих выполнение требований безопасности, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации; (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5) специальных технических условий, которые согласованы уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

- содержащихся в технических регламентах или документах государств - членов Евразийского экономического союза либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, решение о применении которых принято управляющей компанией в установленном порядке; (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

6) специальных стандартов, разработанных и принятых управляющей компанией для регулирования застройки территории Центра.

5.5. В случае, если в соответствии с Правилами проекта в сфере надзора за строительством при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрено получение застройщиком (техническим заказчиком) разрешения на строительство, застройщик (технический заказчик) заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства, должен направить

уполномоченному должностному лицу управляющей компании извещение о начале таких работ по форме, утверждённой Управляющей компанией.

Извещение о начале работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, а также прилагаемые к нему документы могут быть поданы в Управляющую компанию на бумажном носителе или в электронном виде, в том числе в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Документы на бумажном носителе подаются непосредственно в Управляющую компанию или направляются заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения.

Документы в электронном виде подаются в соответствии с Порядком подачи в Фонд «Сколково» документов в электронном виде, в том числе в форме электронного документа, при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории инновационного центра «Сколково», утвержденным приказом Фонда. (в ред. приказа от 31.08.2022 № 185-Пр)

5.6. В течение трёх рабочих дней с даты получения извещения и приложений к нему о начале строительства Департамент строительного и эксплуатационного надзора управляющей компании осуществляет проверку комплектности и правильности их оформления. В случае выявления нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации и настоящих Правил проекта при оформлении документов, указанных в пункте 5.5. настоящих Правил проекта, уполномоченное должностное лицо управляющей компании направляет застройщику (техническому заказчику, действующему от имени застройщика) уведомление о необходимости устранения выявленных нарушений. (в ред. приказов от 11.09.2013 г. № 257, от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.7. Строительство может быть начато в случае, если в течение

пяти рабочих дней с даты получения уполномоченным должностным лицом управляющей компании извещения о начале строительства и прилагаемых к нему документов, не поступило уведомления о необходимости устранения выявленных нарушений, либо в случае получения уполномоченным должностным лицом управляющей компании уведомления застройщика (технического заказчика) об устранении выявленных нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации и настоящих Правил проекта при оформлении документов, прилагаемых к извещению о начале строительства.

5.8. Застройщик обязан осуществлять или (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора) обеспечивать осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.9. Застройщик обязан:

1) обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителям управляющей компании, осуществляющим строительный надзор, предоставлять или обеспечивать предоставление им необходимой документации для осуществления функций строительного надзора; (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

- 2) обеспечивать проведение строительного контроля;
- 3) обеспечивать ведение исполнительной документации;
- 4) извещать представителей управляющей компании,

осуществляющих строительный надзор, о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;

5) обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков.

6) согласовать материалы фасада объекта капитального строительства с уполномоченным должностным лицом управляющей компании посредством размещения образцов фасада на площадке строительства, либо представления образцов материалов фасада без установки на площадке строительства. (введен приказом от 22.09.2014 г. № 260-Пр)

5.10. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявились в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком (техническим заказчиком) проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений, и получения положительного заключения экспертизы управляющей компании на измененную проектную документацию (кроме случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности проектная документация не подлежит экспертизе).

5.11. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции застройщик должен приостановить или (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора) обеспечить приостановление строительства, реконструкции, известить об обнаружении такого объекта управляющую компанию и органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия. (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.12. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации и соответствующими нормативными техническими документами (национальными стандартами, сводами правил, иными документами). (в ред. приказа от 29.07.2020 г. № 201-Пр)

5.13. Выполнение в полном объеме строительства, реконструкции объекта капитального строительства удостоверяется согласно Правилам проекта в сфере выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию (за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство).

5.14. При выносе в натуру осей зданий и сооружений должны соблюдаться требования в части обеспечения сохранности подземных сооружений, предусмотренные нормативными правовыми актами города Москвы. (введен приказом от 11.09.2013 г. № 257)

5.15. Допускается взаимодействие заявителей и управляющей компании по вопросам выдачи задания на проектирование, градостроительного плана земельного участка в электронном виде. Подача заявлений, а также выдача указанных документов, либо решений об отказе в выдаче указанных документов, может осуществляться как способом направления документов на бумажном носителе непосредственно или заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения, так и в электронном виде с использованием электронной системы в порядке, установленном приказом управляющей компании. (введен приказом от 29.07.2020 №

201-Πρ)

Приложение 2

к приказу от 13 ноября 2012 г. №148

Форма градостроительного плана земельного участка

Утверждаю

Уполномоченное должностное лицо Фонда

(указывается должность, Ф И О лица,

утвердившего градостроительный план)

« ____ » 20 ____ Г

Градостроительный план земельного участка

№ _____

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

(реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченного органа, либо реквизиты обращения и наименование заявителя юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

(субъект Российской Федерации)

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка:

План подготовлен: Главный архитектор города

Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и

коммерциализации новых технологий инновационного центра
«Сколково»

(ф. и. о., должность уполномоченного лица, наименование структурного подразделения Фонда)

_____ / _____ / _____
(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

План согласован: Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий

_____ / _____ / _____
(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной _____

(дата, наименование организации)

Чертеж градостроительного плана земельного участка (на отдельном листе).

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан:

_____ (наименование и реквизиты документа, на основании которого разработан градостроительный план земельного участка)

2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка:

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах (основные, условно разрешенные, вспомогательные) разрешённого использования земельного участка:

3. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка объектов капитального строительства, в том числе площадь: _____

4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства и культурного наследия _

5. Технические условия (предварительные технические условия) подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

(тип инженерно-технического обеспечения)

6. Утратил силу (приказ от 22.03.2013 №62)

7. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Приложение 4

к приказу от 13 ноября 2012 г. № 148

Форма задания на проектирование
Задание на проектирование

_____ (наименование объекта)

по адресу: _____
(адрес объекта)

«Согласовано»

Застройщик: _____

(наименование организации)

«Утверждаю»

Некоммерческая организация Фонд
развития Центра разработки и
коммерциализации новых технологий:

Уполномоченное должностное лицо

(наименование должности)

_____ /Ф. И. О./

М.П.

« » _____ г.

«Согласовано» (при наличии)

Технический заказчик: _____

(наименование организации)

_____ /Ф. И. О./

М.П.

« » _____ г.

«Согласовано»

Некоммерческая организация Фонд
развития Центра разработки и
коммерциализации новых технологий:

Уполномоченное должностное лицо

(наименование должности)

_____ /Ф. И. О./

М.П.

« »

г.

_____ /Ф. И. О./

М.П.

« »

г.

1. Общие данные

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1	2	3
1.1	Основание для проектирования	
1.2	Назначение объекта	
1.3	Площадь объекта	
1.4	Коэффициент плотности застройки	
1.5	Предельная высота объекта	
1.6	Этажность	
1.7	Количество работающих / проживающих в объекте	
1.8	Вид строительства	
1.9	Стадийность проектирования	
1.10	Категория сложности проекта	
1.11	Основные требования к составу, содержанию и форме представления материалов проектной документации	
1.12	Общие сведения об участке	
1.13	Исходно - разрешительная документация	

2. Основные требования к проектным решениям

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1	2	3
2.1	Требования к архитектурным, конструктивным и объёмно-планировочным решениям	
2.2	Требования к инженерному и технологическому оборудованию, максимальные удельные показатели потребления	
2.3	Требования к благоустройству территории, озеленению, организации рельефа	
2.4	Требования к организации строительства	
2.5	Требования к мероприятиям по охране окружающей среды	
2.5	Требования к обеспечению комплексной безопасности и антитеррористической защищенности	
2.6	Требования по обеспечению пожарной безопасности	
2.8	Требования к обеспечению ориентации и безопасного передвижения инвалидов и мало-мобильных групп населения	
2.9	Требования энергетической эффективности и оснащенности объекта приборами учета энергетических ресурсов	
2.10	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта	
2.11	Требования к иным разделам и пунктам проектной документации	

3. Дополнительные требования

1	2	3
3.1	Согласование проектной документации	
3.2	Порядок внесения изменений в задание напроектирование	
3.3	Прочее	

Приложение 5

к приказу от 13 ноября 2012 г. № 148

(в редакции приказа от 29.07.2020 № 201-Пр)

Форма извещения о начале строительства

Бланк организации-заявителя

В Некоммерческую организацию
Фонд развития Центра разработки и
коммерциализации новых технологий

**Извещение о начале строительства, реконструкции объекта
капитального строительства**

« ____ » 200_ г.

(место составления)

1. Застройщик или технический заказчик _____
(наименование застройщика или технического
заказчика,

номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН,

почтовые реквизиты, телефон/факс)

2. Объект капитального строительства _____
(наименование объекта капитального строительства,
краткие проектные характеристики

объекта капитального строительства)

3. Адрес объекта капитального строительства _____
(почтовый

(или строительный)

4. Разрешение на строительство объекта капитального строительства
(номер и дата выдачи,

кем выдано, срок действия)

5. Заключение экспертизы проектной документации

(номер и дата выдачи,

кем выдано)

6. Начало строительства, реконструкции

(дата начала работ)

7. Окончание строительства, реконструкции

(дата окончания работ)

8. Фактическое состояние строительства / реконструкции

(указываются подготовительные и/или иные виды работ, выполняемых на дату представления извещения, если применимо)

9. К настоящему извещению прилагаются: (в ред. приказа от 11.09.2013 г.№ 257)

- 1) Перечень ответственных лиц, участвующих в строительстве на__л. в 1 экз.
- 2) Приказ застройщика (технического заказчика) о назначении ответственных лиц за строительный контроль, авторский надзор (в случае, предусмотренном частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ) на_л. в 1 экз.
- 3) Приказ о назначении ответственного лица, осуществляющего строительство на__л. в 1 экз.
- 4) Приказ о назначении лица, осуществляющего строительство, по вопросам строительного контроля на_л. в 1 экз.
- 5) Копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (акт разбивки осей здания, сооружения) на_л. в 1 экз.
- 6) Общий и специальные журналы работ, в которых ведётся учёт выполненных работ, оформленные в установленном порядке:

(наименование журналов, количество листов в каждом)

7) Утверждённый график производства работ.

8) Проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции - в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства (введен приказом от 21.08.2015 г. № 280-Пр)

Копии указанных документов должны быть заверены надлежащим образом

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность для застройщика или
технического заказчика)

М.П.

(для застройщика или
технического заказчика)

Отметка о получении:

(заполняется должностным лицом органа строительного надзора)

«_____»_____.Г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

*Журналы после регистрации возвращаются лицу, представившему извещение