

## Градостроительный анализ



Консалтинговый холдинг  
“UP-Group”  
302028, РФ, г. Орел,  
ул.Салтыкова-Щедрина, д.356  
тел.факс.: 303-900,  
e-mail: [info@up-group.su](mailto:info@up-group.su)  
официальный сайт:  
[uppartner.ru](http://uppartner.ru)  
[up-group.su](http://up-group.su)

2017



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ПРОЕКТНОЙ, ТЕХНИЧЕСКОЙ, СТРОИТЕЛЬНОЙ И ЮРИДИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОСТРОЕННЫМ ФЕРМАМ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ КОМПЛЕКСА ПО ВЫРАЩИВАНИЮ И ОТКОРМУ СВИНЕЙ.**

**ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.**

**Задачей проверки является:**

1. Выработка алгоритма регистрации права собственности на фермы, входящие в состав комплекса по выращиванию и откорму более 120 тысяч свиней.

**ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

1. Документация, имеющаяся в отношении ферм.

**ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

1. Анализ градостроительной ситуации земельных участков.
2. Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на строительство ферм.
3. Результаты проверки соответствия данных отраженных в исполнительной документации проектным решениям.
4. Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на ввод объектов (Далее: ферма 1 , ферма 2 , ферма 3 )
  - 4.1.Порядок и способы регистрации права собственности на единые недвижимые комплексы.
  - 4.2.Вариант 1. Ввод в эксплуатацию ферм 1, 2 на основании имеющихся разрешений на строительство.
  - 4.3.Вариант 2. Получение разрешения на строительство фермы 3. Получение разрешения на строительство ферм 1,2,3.
  - 4.4.Вариант 3. Признание права собственности на фермы 1,2,3 в судебном порядке в случае отказа в выдаче разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию.

**МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

- сбор информации (запрос документов) об объектах проверки, сбор информации об объекте из открытых источников;
- анализ информации и имеющейся в отношении объектов.

При проведении проверки Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на его результаты, при этом для целей настоящего Отчета под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или нет, скрывает Заказчик или лица на стороне Заказчика, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Использованная при проведении исследования информация об объектах недвижимости принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. При предоставлении копий документов на Консультанта не накладывается обязанность сверять соответствие копии оригиналу документа.

3. Информация об объектах недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

При проведении проверки Консультант установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:

1. Консультанту не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.

2. Информация об объектах недвижимости может быть получена только добровольно от Заказчика и лиц на стороне Заказчика, а также из открытых источников информации.

3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается на обратное.

4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Специалистов Консультанта, сформированному исходя из специальных знаний в области юриспруденции и проектирования и имеющемуся опыте подобных работ.

5. Консультант не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах исследования, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.

**ОГЛАВЛЕНИЕ.**

<b>Наименование</b>	<b>Номер стр.</b>
<b>Выводы по результатам проверки</b>	<b>5</b>
1. Анализ градостроительной ситуации земельных участков.	<b>10</b>
2. Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на строительство объектов.	<b>16</b>
3. Результаты проверки соответствия данных отраженных в исполнительной документации проектным решениям.	<b>21</b>
4. Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на ввод объектов.	<b>35</b>
5. Порядок и способы регистрации права собственности на единые недвижимые комплексы: «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3».	<b>41</b>
5.1.Вариант. 1. Ввод в эксплуатацию ферм Ферма 2, Ферма 1 на основании имеющихся разрешений на строительство.	<b>41</b>
5.2.Вариант. 2. Получение разрешения на строительство фермы Ферма 3. Получение разрешения на строительство фермы Ферма 2,7б, Ферма 1.	<b>48</b>
5.3.Вариант. 3. Признание права собственности на фермы Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3 в судебном порядке в случае отказа в выдаче разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию.	<b>51</b>

## **ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ.**

### **Анализ градостроительной ситуации земельных участков.**

В результате анализа градостроительной ситуации земельных участков было установлено, что вид разрешенного использования земельных участков и территориальная зона (согласно ПЗЗ), на которых расположены фермы Ферма 1, Ферма 2 позволяет строительство на нем объектов свиноводства при условии отсутствия возражений уполномоченного органа – администрации района. Вид разрешенного использования участка и территориальная зона земельного участка, на котором расположена Ферма 3, позволяет строительство на нем объектов свиноводства в случае если, земельный участок относится к сельхозугодиям и при условии отсутствия возражений уполномоченного органа – администрации района.

### **Б.Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на строительство ферм «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3» (далее – «Объекты»).**

В результате проверки было установлено, что проектная документация на строительство объектов является Модификацией проектной документации по выращиванию и откорму 120 тысяч свиней в ЛТ районе.

В случае использования модифицированной проектной документации переработке подлежат разделы: «схема планировочной организации земельных участков», «проект охраны окружающей среды», иные разделы, в которые вносились изменения, не затрагивающие конструктивных и иных характеристик надежности и безопасности.

В связи с этим, для установления наличия или отсутствия необходимых для получения разрешения строительство разделов проектной документации (за исключением разделов: «схема планировочной организации земельных участков», «проект охраны окружающей среды», была проведена проверка наличия и комплектности проектной документации на строительство модульного комплекса в ЛТ районе, так как строительство объектов велось на основании модифицированной проектной документации на строительство модульного комплекса по выращиванию и откорму 120 тысяч свиней в ЛТ районе, в результате проверки документации на строительство Комплекса было установлено наличие проектной документации, необходимой для получения разрешения на строительство.

В результате проверки было установлено, что у заказчика нет в наличии следующей документации, которая требовалась для получения разрешения на строительство:

- градостроительный план земельного участка
- раздел проектной документации «перечень мероприятий по охране окружающей среды»
- отчет о результатах инженерно-геодезических изысканий (разрабатывался, нет в наличии)
- отчет о результатах инженерно-геологических изысканий (Ферма 2)
- заключение государственной экспертизы инженерных изысканий
- разделы проектной документации (имеются в стадии Р):
  - а) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - б) проект охраны окружающей среды.

#### **В. Результаты проверки соответствия данных отраженных в исполнительной документации проектным решениям.**

##### **а. Общая информация об объектах.**

Площадка доращивания состоит из двух одинаковых зданий размерами 168 х 24,6 кв.м. (блок доращивания), т.е. площадь 1 здания 3985 кв.м. Итого по двум зданиям: 7970,4 кв.м.

Всего на застроенной территории находится 14 зданий и сооружений

Фермы 2, 3 состоят из пяти зданий, четыре их которых одинаковые: 147,2 х 24,6 кв.м. (3621,12 кв.м.), пятое – 86 х 24,6 кв.м. (2145, 12 кв.м.). Итого по пяти зданиям: 16629, 6 кв.м.

Всего на участке Ферм 2, 3 расположено по 19 зданий и сооружений.

**Ферма 1.** В ходе сопоставления проектной документации «Рабочий проект. Планировочная организация земельных участков. Генеральный план» (В-МК-1, В-МК-2) и данных публичной кадастровой карты было установлено отступление фактического расположения зданий и сооружений от проектных решений.

**Ферма 2.** В ходе сопоставления проектной документации «Рабочий проект. Планировочная организация земельных участков. Генеральный план» (В-МК-1, В-МК-2) и данных публичной кадастровой карты было установлено отступление фактического расположения зданий и сооружений от проектных решений.

**Ферма 3.** В ходе сопоставления проектной документации «Рабочий проект. Планировочная организация земельных участков. Генеральный план» (В-МК-1, В-МК-2) и данных публичной кадастровой карты было установлено соответствие фактического расположения зданий и сооружений и проектных решений.

Было установлено, что из существующей исполнительной документации установить соответствие построенных объектов проектным решениям, не представляется возможным (за исключением энергоснабжения ферм).

**Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на ввод ферм «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3»(далее – «Объекты»).**

В результате проверки было установлено, что документации имеющейся в архиве заказчика в отношении ферм Ферма 1, Ферма 2, недостаточно для получения разрешения на ввод объектов: из перечня необходимой документации у Заказчика имеются только документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

В отношении фермы Ферма 3 не выдано разрешение на строительство, что исключает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Помимо этого, из перечня необходимой документации у Заказчика имеются только документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

При этом, необходимо отметить, что существует возможность наличия технической ошибки в отношении разрешения на строительство фермы Ферма 3:

В разрешении на строительство № RU 48501305-27 что ферма Ферма 1 является (вторым этапом строительства) Модульного комплекса.

В разрешении на строительство № RU 48501305-28 указано, что строительство выдано в отношении ферм Ферма 2 (третий этап), Ферма 2 (четвертый этап).

**Порядок и способы регистрации права собственности на единые недвижимые комплексы: «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3».**

**Вариант 1. Ввод в эксплуатацию ферм Ферма 2, Ферма 1 на основании имеющихся разрешений на строительство. Устранение технической ошибки в отношении фермы Ферма 3 и ввод в эксплуатацию.**

В отношении ферм «Ферма 1», Ферма 2 имеются разрешения на строительство, выданные 03.06.2011 г.

В отношении фермы Ферма 3 разрешения на строительство не имеется, что само исключает возможность получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Следует отметить, что существует возможность наличия технической ошибки в отношении разрешения на строительство фермы Ферма 3.

Разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов не имеется.

Для получения разрешения на ввод объектов (Ферма 1, Ферма 2) в эксплуатацию заказчику необходимо оформить документы, указанные в ч.3 ст. 55 Градостроительного кодекса.

Существенным затруднением для ввода в эксплуатацию Ферма 1, Ферма 2, 7б, является отсутствие заключения государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

В оформлении иной документации, необходимой для ввода в эксплуатацию ферм Ферма 1, Ферма 2, не должно возникнуть затруднений.

В связи с тем, что существует возможность наличия технической ошибки в отношении разрешения на строительство фермы Ферма 3, Консультант, предлагает запросить в администрации В-го района сведения о том, подавалось ли заявление о выдаче разрешения на строительство и какой был результат указанного обращения.

В случае, если выяснится, что в отношении фермы Ферма 3 имеется техническая ошибка в разрешении на строительство, Консультант предлагает получить разрешение на ввод фермы Ферма 3 в порядке, установленном в настоящем разделе для ферм Ферма 2, Ферма 1.

В случае, если будет выяснено, что техническая ошибка не имеет места, Консультантом предлагается получить в отношении фермы Ферма 3, разрешение на строительство в порядке, установленном разделом 5.2.

### **Вариант 2. Получение разрешения на строительство фермы Ферма 3. Получение разрешения на строительство фермы Ферма 2, Ферма 1.**

Отказ в выдаче разрешения на строительство при наличии уже построенного объекта капитального строительства не является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

В связи с чем, у заказчика имеется возможность получить разрешение на строительство объектов.

Для получения разрешения на строительство объектов, Заказчику необходимо будет:

- переработать имеющуюся проектную документацию, для приведения в соответствие с действующими нормами и правилами.
- разработать инженерно-экологические, геодезические, геологические изысканий, так как срок действия имеющихся истек.
- пройти экспертизу инженерных изысканий, экспертизу проектной документации и государственную экологическую экспертизу.



Далее необходимо получить разрешение на ввод в эксплуатацию в порядке, указанном в п. 5.1 настоящего отчета.

**Вариант 3. Признание права собственности на фермы Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3 в судебном порядке в случае отказа в выдаче разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию.**

В случае отказа в выдаче разрешения на строительство объектов и отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, у Заказчика имеется возможность признать право собственности на объекты в судебном порядке.

В Арбитражном суде N-ской области имеется обширная судебная практика по узакониванию самовольно построенных объектов при наличии у Истца следующих документов:

- заключение по обследованию и оценке технического состояния несущих и ограждающих конструкций.
- заключение о соответствии построенных объектов требованиям пожарной безопасности.
- заключение о соответствии построенных объектов требованиям СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления».
- технические планы объектов капитального строительства.
- схему, отражающую нахождение объектов капитального строительства в границах участков принадлежащих Заказчику.

**1. Анализ градостроительной ситуации земельных участков.**

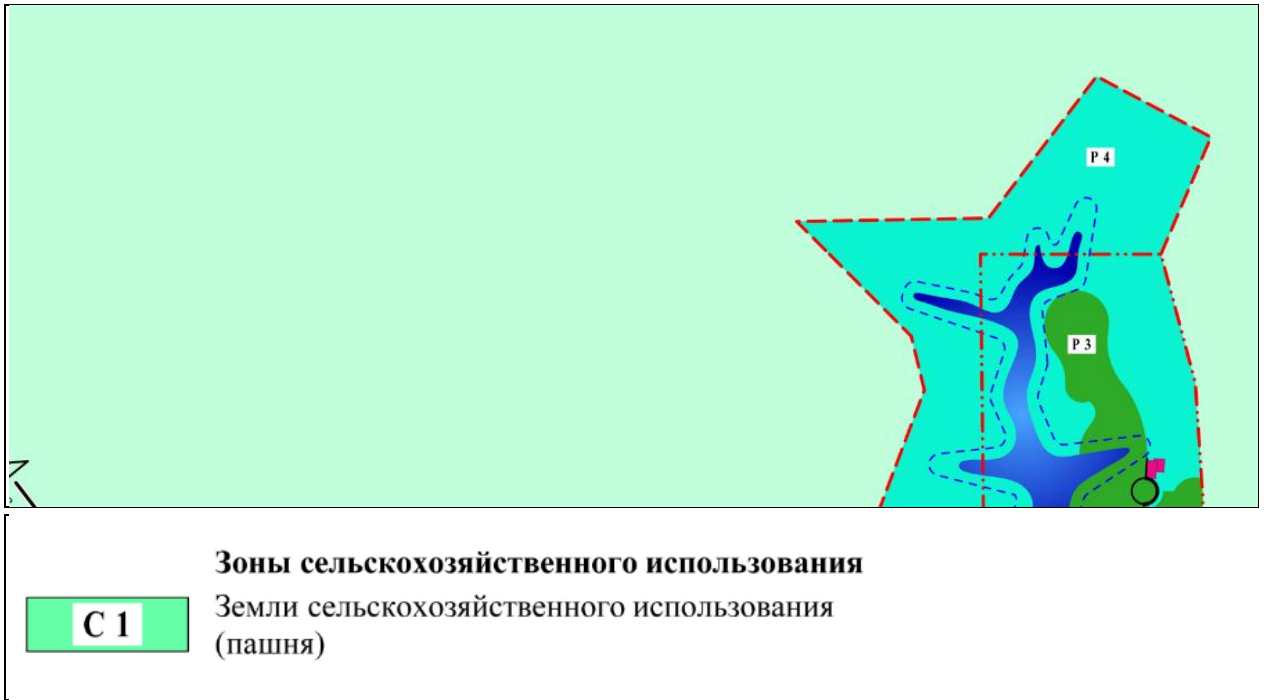
Фермы «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3», входят в состав Модульного комплекса по выращиванию и откорму 120 тысяч свиней в год, расположенного в В-ом районе.

Ферма «Ферма 1» построена в с. В В-го района на следующих земельных участках:

- 136
- 137
- 138
- 139



Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки



Ферма 2 расположена в на земельных участках с кадастровыми номерами:

1. 1149
2. 1148
3. 1150
4. 651
5. 672





Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельные участки расположены в зоне Сх2.



Сх2 - Зона (территория) сельскохозяйственного назначения. Градостроительный регламент для данной зоны не установлен в связи с тем, что данные земли согласно ПЗЗ относятся к сельскохозяйственным угодьям.

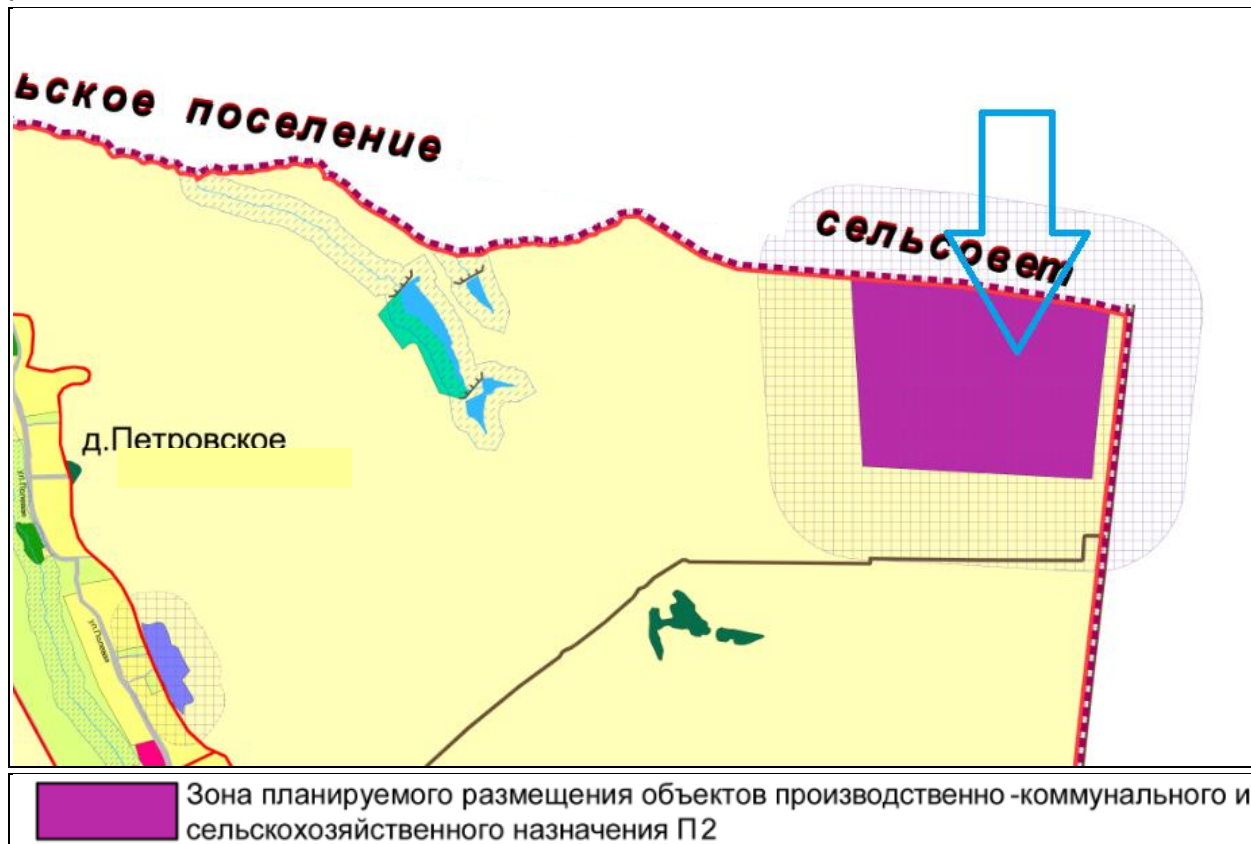
**Ферма 3 расположена в, на земельных участках с кадастровыми номерами:**

483





Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельные участки, на которых расположены фермы «Ферма 3», расположены в зоне П2.



**П2-Зона планируемого размещения объектов производственно-коммунального и сельскохозяйственного назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П2: устанавливается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П2.

**Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П2: устанавливаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П2, с учетом ведущего типа использования.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П2: устанавливаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П2.

Сведений о наличии утвержденного проекта планировки территории нет. В случае, если проект планировки территории не разрабатывался, до его разработки и утверждения в установленном законом порядке, строительство на данном участке запрещено, за исключением случая, если указанные участки относятся к сельскохозяйственным угодьям.

Согласно ч. 1 ст. 79 ЗК РФ, **сельскохозяйственные угодья** - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)

Согласно ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно ч. 7 ст. 36 Градостроительного кодекса использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Согласно ч. 1.1. ст. 51 Градостроительного кодекса, в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участках.

Вид разрешенного использования земельных участков – для сельскохозяйственного производства.

Согласно ч. 2. ст. 77 Земельного кодекса, в составе земель сельскохозяйственного назначения **выделяются земли, занятые зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.**

Согласно ч. 1. ст. 78 ЗК РФ, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями.

Согласно Перечню сельскохозяйственной продукции, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 25 июля 2006 г. N 458, к сельскохозяйственной продукции относятся:

---

---

Поголовье свиней и продукция свиноводства

01.46.10.100	Свиньи чистопородные племенные
01.46.10.200	Свиньи основного стада, кроме чистопородных
01.46.10.500	Свиньи для убоя
01.49.27.000	Эмбрионы сельскохозяйственных животных для репродукции
10.11.60.120	Сырье коллагенсодержащее и кератинсодержащее
20.15.80.110	Удобрения животного происхождения

---

Таким образом, вид разрешенного использования земельных участков и территориальная зона (согласно ПЗЗ), на которых расположены фермы Ферма 1, Ферма 2 позволяет строительство на нем объектов свиноводства при условии отсутствия возражений уполномоченного органа – администрации.

Вид разрешенного использования участка и территориальная зона земельного участка, на котором расположен Ферма 3, позволяет строительство на нем объектов свиноводства в случае если, земельный участок относится к сельхозугодиям и при условии отсутствия возражений уполномоченного органа – администрации района.

**2. Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на строительство ферм «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3» (далее – «Объекты»).**

Объекты капитального строительства Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3 (далее – «Объекты») входят в состав Модульного комплекса по выращиванию и откорму 120 тысяч свиней (далее – «Комплекс»).

Проектная документация на строительство Комплекса разработана в 2009-2011 годах.

Разрешение на строительство ферм Ферма 1, Ферма 2, получено 03 июня 2011 года.

Разрешения на строительство фермы Ферма 3 не представлено.

Орган, выдающий разрешение на строительство – администрация района.

Так как имеющиеся разрешения на строительство объектов были выданы в июне 2011 года, изучение проектной документации проводилось с учетом законодательства, действовавшего на момент получения разрешения на строительство.

При изучении НПА, действовавших в момент получения разрешения на строительство объектов, было установлено, что **необходимыми документами для получения разрешения на строительство являлись:**

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
  - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий.

Кроме того, частью 21 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ существует обязанность застройщика в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство безвозмездно передать в орган выдавший разрешение на строительство для размещения в информационной системе обеспечения



градостроительной деятельности., сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий следующих разделов проектной документации:

перечень мероприятий по охране окружающей среды;

перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

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

До момента выполнения указанной обязанности, застройщику не выдается разрешение на ввод в эксплуатацию (ч.7 ст. 55 Градостроительного кодекса)

Исполнителем была проведена проверка наличия у Заказчика необходимых для получения разрешения на строительство и размещения в ИСОГД документов (Таблица 1):

**Таблица 1.**

Наименование документа		Ферма 1	Ферма 2	Ферма 3
1	<b>Разрешение на строительство</b>			
1.2.	градостроительный план земельного участка	-	-	-
1.3.	пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;	+ Стадия Р*	+ Стадия Р	+ Стадия Р
1.4.	схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;	+ Стадия Р	+ Стадия Р	+ Стадия Р
1.5.	схемы, отображающие архитектурные решения	+ Стадия Р	+ Стадия Р	+ Стадия Р
1.6.	конструктивные и объемно-	+	+	+

	планировочные решения	Стадия Р	Стадия Р	Стадия Р
1.7.	сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	+ Стадия Р	+ Стадия Р	+ Стадия Р
1.8.	проект организации строительства объекта капитального строительства	+ Стадия Р	+ Стадия Р	+ Стадия Р
1.10.	положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса).	- *		
1.12	перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; система пожарной сигнализации в-мк-19			
1.13	перечень мероприятий по охране окружающей среды	-	-	-
1.14	перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	+ Стадия П	+ Стадия П	+ Стадия П
1.15	Отчет о результатах инженерно-геодезических изысканий**	-	-	-
1,16	Отчет о результатах инженерно-геологических изысканий	+	-	+
1.17	Отчет о результатах инженерно-экологических изысканий	+	+	+

\* Градостроительным кодексом и Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 08.09.2017) "О составе разделов проектной документации

и требованиях к их содержанию" предусмотрено, что для получения разрешения на строительство **должна разрабатываться проектная, а не рабочая документация.**

Согласно ч. 4 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 4, в целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, **разрабатывается рабочая документация.**

Таким образом, за исключением раздела проектной документации «перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов», проектной документации в составе представленной не имеется.

Согласно Разделу проектной документации «Общая пояснительная записка» В-МК-16, проектная документация на строительство является **Модификацией** проектной документации по выращиванию и откорму 120 тысяч, прошедшем экспертизу **08.06.2006 года**, заключение №143-06-01, шифр проекта 27-11-05.

В случае использования модифицированной проектной документации переработке подлежат разделы: «схема планировочной организации земельных участков», «проект охраны окружающей среды», иные разделы, в которые вносились изменения, не затрагивающие конструктивных и иных характеристик надежности и безопасности.

В связи с этим, для установления наличия или отсутствия необходимых для получения разрешения строительство разделов проектной документации (за исключением разделов: «схема планировочной организации земельных участков», «проект охраны окружающей среды», была проведена проверка наличия и комплектности проектной документации на строительство модульного комплекса в Л районе, так как строительство объектов велось на основании модифицированной проектной документации на строительство модульного комплекса по выращиванию и откорму 120 тысяч свиней. В результате проверки документации на строительство Комплекса в Л районе было установлено наличие документации, необходимой для получения разрешения на строительство.

Согласно ч. 3 ст. 49 Градостроительного кодекса государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и **применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации**, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Таким образом, в связи с тем, что проектная документация является модифицированной проектной документацией для получения разрешения на строительство, государственная экспертиза проектной документации не требовалась.**

При этом необходимо отметить, что в период получения разрешения на строительство объектов единственным критерием отнесения проектной документации к модифицированной являлось положение, установленное Постановлением Правительства №145 от 05.03.2007 №145 «О порядке организации и проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», согласно которому **модифицированная проектная документация** – это проектная документация, повторно используемая в течение 7 лет с момента получения положительного заключения государственной экспертизы до дня подачи заявления о проведении государственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

Сведений о проведении экспертизы результатов инженерных изысканий в документации, представленной Заказчиком не обнаружено, в связи с чем отнесение проектной документации к модифицированной является оспоримым.

**\*\*В ходе проверки документации Исполнителем было установлено, что инженерно-геодезические изыскания были проведены. Исполнитель – ООО «Кадастр» Самого отчета у заказчика нет.**

**Таким образом, в результате проверки было установлено, что у заказчика нет в наличии следующей документации, которая требовалась для получения разрешения на строительство:**

градостроительный план земельного участка  
раздел проектной документации «перечень мероприятий по охране окружающей среды»

отчет о результатах инженерно-геодезических изысканий (разрабатывался, нет в наличии)

отчет о результатах инженерно-геологических изысканий (Ферма 2)

заключение государственной экспертизы инженерных изысканий

разделы проектной документации (имеются в стадии Р):

а) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

б) проект охраны окружающей среды.



### **3. Результаты проверки соответствия данных отраженных в исполнительной документации проектным решениям.**

#### **а. Общая информация об объектах.**

Ферма 1 расположена в с. В, В-го района. Участок доращивания предназначен для содержания относительно молодых животных, которые могут содержаться отдельно.

Общая площадь земельных участков, на которых осуществлялось строительство составляет 3 122 461,55 кв.м. (312 Га). Категория земель: земли с/х назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Участки находятся в собственности ООО «Компания»

Площадка доращивания состоит из двух одинаковых зданий размерами 168 х 24,6 кв.м. (блок доращивания), т.е. площадь 1 здания 3985 кв.м. Итого по двум зданиям: 7970,4 кв.м.

Всего на застроенной территории находится 14 зданий и сооружений:

1. Блок доращивания – 2
2. Проходная с дезбарьером – 2
3. Котельная – 1
4. Станция перекачки навоза с приемным резервуаром – 1
5. Бункера для кормов – 1
6. Площадка для стоянки автомобилей – 1 (согласно действующему законодательству не является объектом недвижимости).
7. Площадка водозаборного узла – 1
8. Щитовая, дизельгенератор
9. Трансформаторная подстанция
10. Емкость бытовых отходов - 2 согласно действующему законодательству не является объектом недвижимости).
11. Очистная станция АСТРА – 2

Общая площадь застройки составляет 0,93 га.

Согласно проектной документации, площадка «Ферма 1» обеспечена следующими инженерными коммуникациями и сооружениями:

- газопровод
- электросети
- трубопроводы навозоудаления
- хозяйственно-бытовая канализация
- водопровод
- дренажная система отвода очищенных вод

Участки откорма (Ферма 2, 3) расположены в двух местах к северу от участка доращивания в качестве меры предосторожности в случае инфекции. В

модульный комплекс входит два участка откорма. Каждый участок состоит из пяти зданий, четыре из которых одинаковые : 147,2 х 24,6 кв.м., пятое – 86 х 24,6 кв.м.

Ферма откорма состоит из пяти зданий, четыре из которых одинаковые: 147,2 х 24,6 кв.м. (3621,12 кв.м.), пятое – 86 х 24,6 кв.м. (2145, 12 кв.м.). Итого по пяти зданиям: 16629, 6 кв.м.

Всего на участке Ферма 2 расположено 19 зданий и сооружений:

1. Откормочник – 5
2. Административно бытовой блок - 1
3. Соединительная галерея – 1
4. Проходная с весами г/п 40 т.
5. Шитовая, подстанция, дизельгенератор – 1
6. ГРП-1 - 1
7. ТП
8. Станция перекачки навоза с приемным резервуаром – 1
9. Дезбарьер для колес – 1
10. Водозаборный узел – 1
11. Лагуны системы навозоудаления – 2

Общая площадь застройки составляет **1,82 га.**

Согласно проектной документации, площадка «Ферма 3» обеспечена следующими инженерными коммуникациями и сооружениями:

- газопровод
- электросети
- трубопроводы навозоудаления
- хозяйственно-бытовая канализация
- водопровод
- пожарный гидрант
- дренажная система отвода очищенных стоков

**Ферма Ферма 3 расположена в 3 с/с В-го района.**

Общая площадь земельных участков в пределах ограждения составляет 37, 2 Га. Категория земель: земли с/х назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Участки находятся в собственности Заказчика.

Ферма откорма состоит из пяти зданий, четыре из которых одинаковые: 147,2 х 24,6 кв.м. (3621,12 кв.м.), пятое – 86 х 24,6 кв.м. (2145, 12 кв.м.). Итого по пяти зданиям: 16629, 6 кв.м.

Всего на участке «Ферма 3» расположено 19 зданий и сооружений:

1. Откормочник – 5
2. Административно бытовой блок - 1

3. Соединительная галерея – 1
  4. Проходная с весами г/п 40 т.
  5. Шитовая, подстанция, дизельгенератор – 1
  6. ГРП-1 - 1
  7. ТП
  8. Станция перекачки навоза с приемным резервуаром – 1
  9. Дезбарьер для колес – 1
  10. Водозаборный узел – 1
  11. Лагуны системы навозоудаления – 2
- Общая площадь застройки составляет 1,82 га.

Согласно проектной документации, площадка «Ферма 3» обеспечена следующими инженерными коммуникациями и сооружениями:

- газопровод
- электросети
- трубопроводы навозоудаления
- хозяйственно-бытовая канализация
- водопровод
- пожарный гидрант
- дренажная система отвода очищенных стоков

**В результате проверки соответствия исполнительной документации проектным решениям, было установлено следующее:**

**Схема планировочной организации земельных участков.  
Ферма 1.**

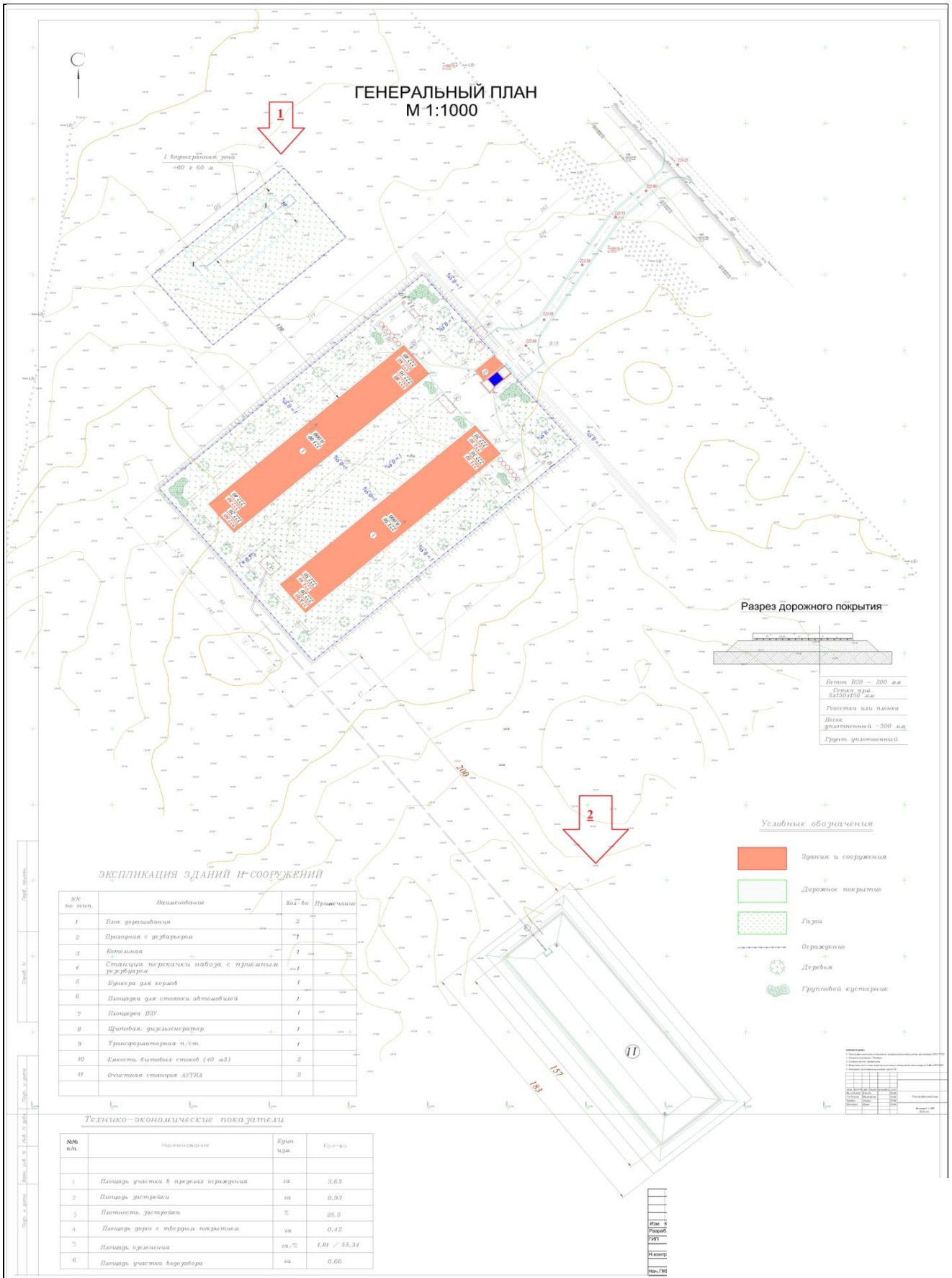
Исполнительной документации (схемы, отображающей расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда) в документации представленной заказчиком не имеется.

В ходе сопоставления проектной документации «Рабочий проект. Планировочная организация земельных участков. Генеральный план» (В-МК-1, В-МК-2) и данных публичной кадастровой карты было установлено отступление фактического расположения зданий и сооружений от проектных решений:

Согласно проектной документации очистная станция ASTRA расположена западнее зданий доращивания. Фактически очистная станция расположена южнее зданий доращивания. (см. ниже).

Площадка водозаборного узла согласно проекту расположена севернее зданий доращивания. Согласно фактическому местоположению водозабор расположен

на юго-востоке от ферм дорацивания, на земельном участке с кадастровым номером 139.





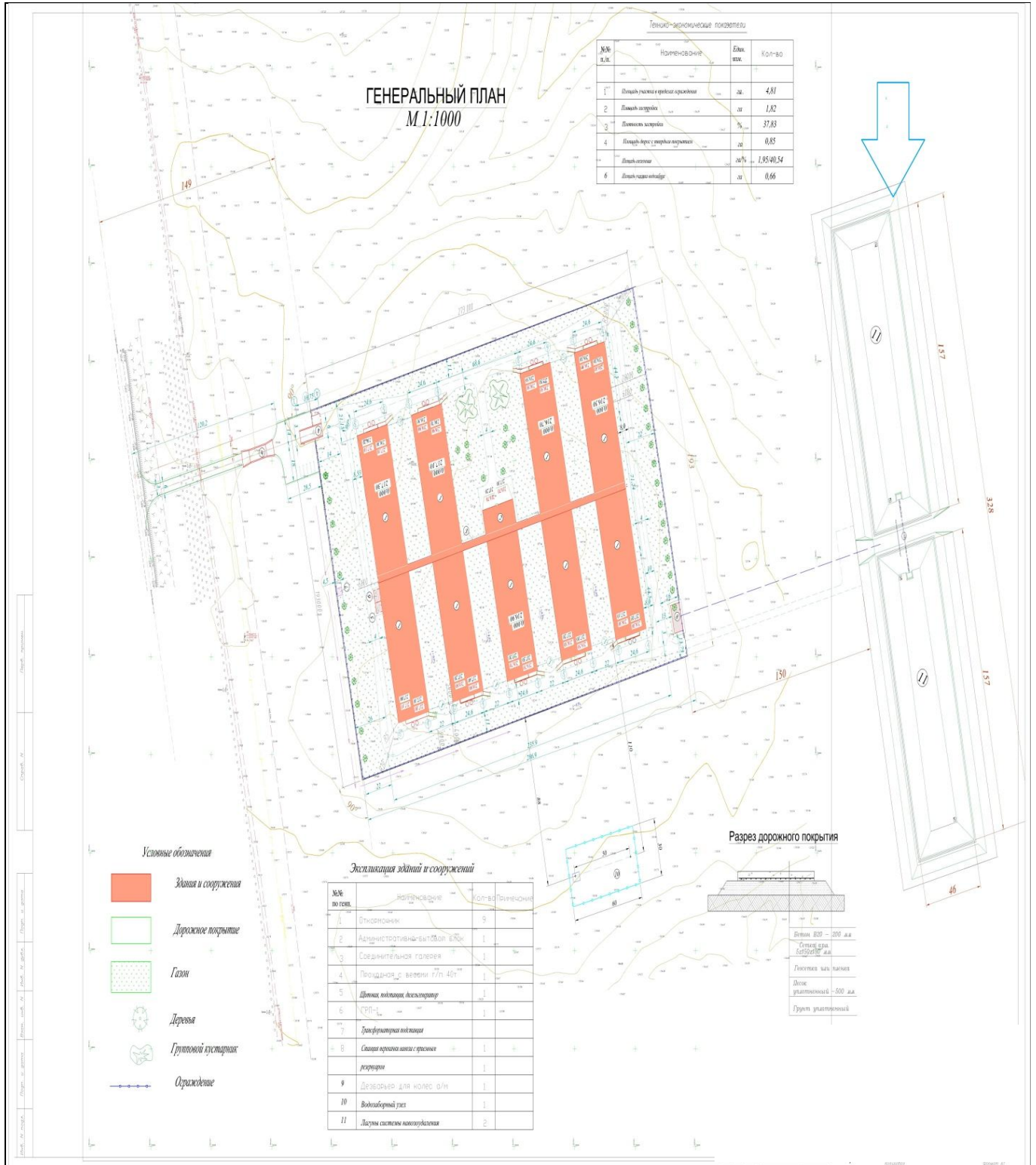


**Ферма 2.**

Исполнительной документации (схемы, отображающей расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда) в документации представленной заказчиком не имеется.

В ходе сопоставления проектной документации «Рабочий проект. Планировочная организация земельных участков. Генеральный план» (В-МК-1, В-МК-2) и данных публичной кадастровой карты было установлено отступление фактического расположения зданий и сооружений от проектных решений:

Согласно проектной документации очистная станция ASTRA расположена восточнее зданий Фермы 2. Фактически очистная станция расположена севернее зданий Фермы 2. (см. ниже).





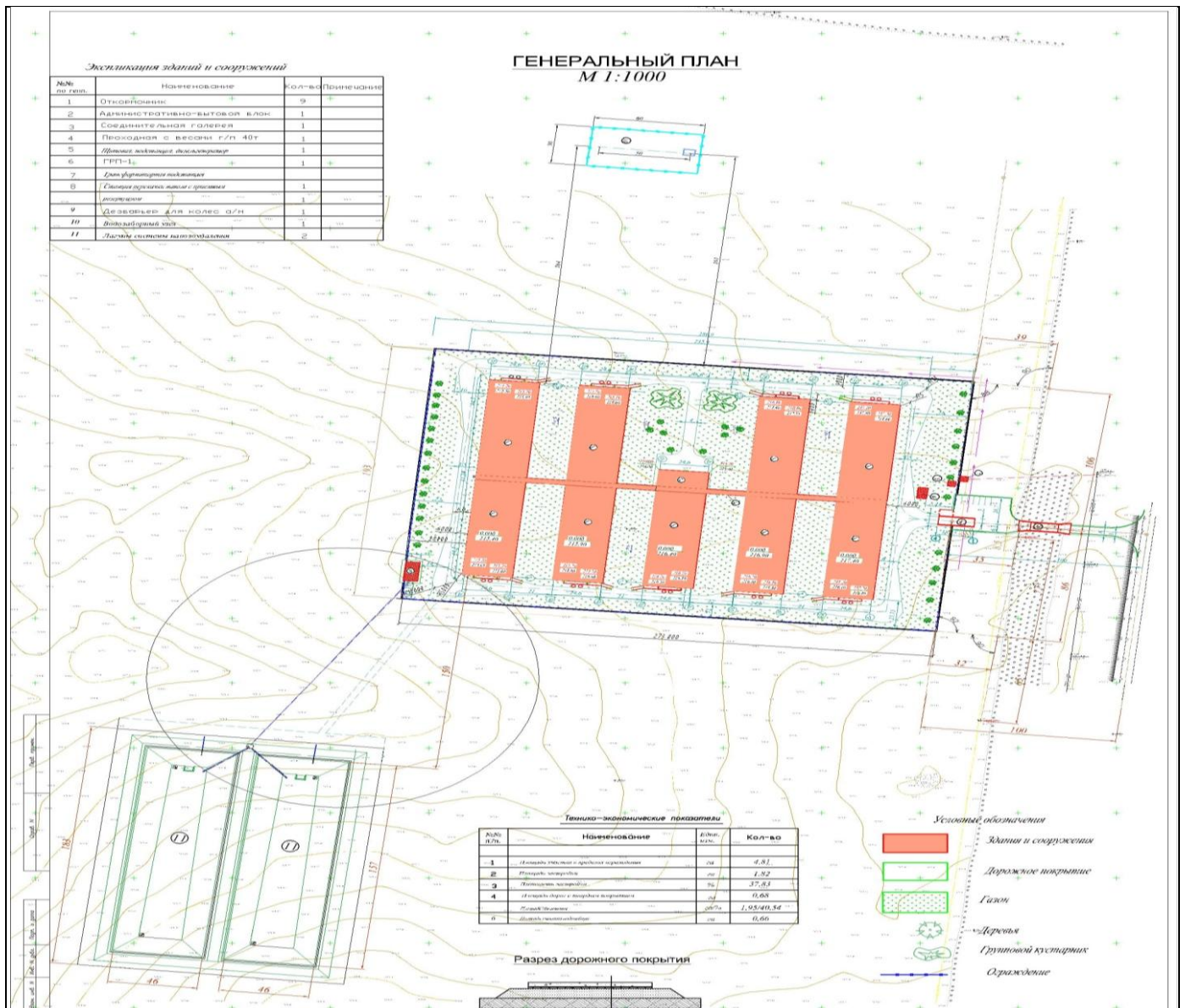




### Ферма 3.

Исполнительной документации (схемы, отображающей расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда) в документации представленной заказчиком не имеется.

В ходе сопоставления проектной документации «Рабочий проект. Планировочная организация земельных участков. Генеральный план» (В-МК-1, В-МК-2) и данных публичной кадастровой карты было установлено соответствие фактического расположения зданий и сооружений и проектных решений (см. ниже).





## **Конструктивные и объемно-планировочные решения.**

### **Конструктивные и объемно-планировочные решения.**

#### **Площадь. Габариты.**

Фермы «Ферма 1», «Ферма 2» спроектированы по одной конструктивной схеме, отличаются только габаритами (длина, ширина).

Из имеющейся исполнительной документации установить соответствие габаритов построенных зданий проектным решениям не представляется возможным.

Исполнительная схема на устройство фундаментов имеется только в отношении фермы «Ферма 3». В ходе изучения данной схемы установлено, что по проекту " здания 5 и 6 должны быть длиной 87,2 м в осях (16 осей), на исполнительной же схеме они 81,2 м (15 осей).

Исполнительной схемы на устройство фундаментов фермы "Ферма 2" нет, при этом хотя на ферме «Ферма 2» здания 81,2 м (15 осей), что соответствует исполнительной схеме, подготовленной на Ферма 3.

#### **Материал стен.**

Стены по проекту - сэндвич-панели кассетного типа КСП-150 толщиной 100 мм, покрытие - КСП-200 толщ. 120 мм. Из исполнительной документации установить соответствие материалов стен проектным решениям не представляется возможным.

#### **Каркас.**

Каркас рамного типа. Рамы сварные из стального листа П-образного типа с двускатной балкой покрытия. Пролет рам - 12,3 м, шаг рам - 6 м. Рамы связаны между собой вертикальными и горизонтальными связями из кв. трубы 100x4. Стойки фахверка из двутавра 20Б1, прогоны покрытия - швеллер 22, прогоны стен - кв. трубы 160x4 и 100x4. Из исполнительной документации установить соответствие каркаса проектным решениям не представляется возможным.

#### **Фундамент.**

Фундамент запроектирован в виде монолитного армированного днища со столбчатыми фундаментами под рамы и стойки фахверка. Марка бетона и диаметр арматуры в актах на скрытые работы соответствует заложенным в проекте, шаг арматуры в каркасах и сетках в актах не указан.

Отклонение верха фундаментов в исполнительной схеме (максимальный =- 13мм) от проектных не превышает допустимых значений. Отклонение анкеров по горизонтали так же в пределах нормы.

Расчет фундаментов выполнен в соответствии с геологическим отчетом.

#### **Водоснабжение**



Водоснабжение ферм предусматривается от проектируемых в составе комплексов собственных водозаборных узлов (далее –«ВЗУ»)

В состав каждого ВЗУ входят следующие сооружения:

2 артезианские скважины с установленными сетевыми и пожарными насосами.

Станция обезжелезивания, ресиверы и арматура

Резервуары чистой воды.

Так как водоснабжение предусматривается от собственных скважин, получение технических условий на водоснабжение не требовалось. Из исполнительной документации установить соответствие построенной системы водоснабжения проектным решениям не представляется возможным.

#### **Канализация.**

Производственные – навозные стоки отводятся по трубам, проложенным с уклоном от производственных зданий, стекают и накапливаются в навозосборник , расположенный при каждой ферме. Затем перекачиваются в навозохранилище (лагуну).

Два раза в год стоки откачиваются и вывозятся в места (поля) утилизации.

Так как канализация предусматривается без присоединения к районным сетям, получение технических условий на водоотведение не требовалось.

Для определения соответствия выполненных работ по прокладке канализации навозосодержащих стоков проектным решениям просмотрены акты освидетельствования скрытых работ.

В результате изучения было установлено, что в имеющихся актах информации недостаточно для определения выполненных работ:

Во всех актах по устройству песчаного основания под укладку труб канализации не указаны диаметр, длина труб, объём песка.

Во всех актах по укладке труб канализации указаны диаметр, длина труб, объём песка; (за исключением акта №В-7Б-68, в котором указан диаметр трубы 250мм «Прага», что соответствует проекту).

#### **Энергоснабжение.**

Осуществляется напряжением 10кВ от районных систем. Фермы запитываются от своих ТП 10/0,4 кВт (в рабочем режиме) и дизельных генераторов I и II категории надежности (в аварийном режиме).

Расчетная мощность электроснабжения 800кВт.

Сооружение ВЛ-10 предусматривается на железобетонных опорах СВ-105-3.5.

Все проектируемые опоры заземляются. Все решения по устройству опор в местах пересечения принимаются с ПУЭ.

Электроприемники 1 и 2 категории надежности.

Согласно исполнительной документации установлено следующее:

Электроснабжение узла учета газа выполнено согласно проекту и техническим условиям.



Распределительные устройства 0,4 кв.м выполнены согласно проекту и техническим условиям.

Смонтированное оборудование соответствует техническим условиям и проектным решениям.

Акты сдачи работ и исполнительная документация подписаны, без замечаний, выполнены согласно проекта.

ЛЭП-10 работы по проекту соответствует техническим условиям и проектным решениям, есть справки о выполнении технических условий.

Построенные КТП И ДГУ выполнены согласно проекта.

#### **Пожарные мероприятия.**

Контроль за возгоранием в помещениях ферм выполняют дымовые извещатели. В проекте предусматриваются ручные пожарные извещатели типа ИПР.

Сигнал о срабатывании пожарного датчика подается на прибор пожарной сигнализации. Электроснабжение прибора выполняется по 1 категории надежности. Предусматривается зануление и заземление прибора пожарной сигнализации

На случай возникновения пожара локальные очистные сооружения глубокой биологической очистки являются пожарным резервуаром.

Согласно исполнительной документации электроснабжение ОПС смонтировано согласно проектной документации.

#### **Теплоснабжение.**

Осуществляется от модульных котельных расположенных на каждой площадке. Котельная – водогрейная.

На фермах установлены лампы обогрева, которые необходимы для поддержания микроклимата для поросят.

Исполнительной документации не имеется.

#### **Таким образом, в результате проверки установлено:**

Расположение построенных объектов не соответствует проектной документации (Схема планировочной организации земельных участков)

За исключением энергоснабжения, установить соответствие построенных объектов из данных, указанных в исполнительной документации проектным решением не представляется возможным.

**4. Результаты проверки наличия документации необходимой для получения разрешения на ввод ферм «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3»(далее – «Объекты»).**

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Исполнителем была проведена проверка наличия у Заказчика необходимых для получения разрешения на ввод документов (Таблица 2)

Таблица 2.

№	Наименование документа	Ферма 1	Ферма 2	Ферма 3
1	Правоустанавливающие документы на земельный участок	+	+	+
2	Градостроительный план земельного участка	-	-	-
3	Разрешение на строительство	+	+	-
	акт приемки объекта капитального строительства	-	-	-
4	документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим	-	-	-

	строительство			
5	документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора)	-	-	-
6	документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии)	+	+	+
7	схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию	-	-	-



	<p>земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда)</p>			
8	<p>заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса</p>	-*	-	-
9	<p>документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской</p>	-	-	-

	ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте			
10	технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	-	-	-

**\*Согласно положениям ст. 54 Градостроительного кодекса, фермы Ферма 1, Ферма 2, 7б является объектом государственного строительного надзора.**

**Согласно ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса, если в отношении объекта предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик обязан заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:**

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса.

В соответствии с частью 2 статьи 54 ГрК РФ предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, наличия разрешения на строительство, выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 ГрК РФ.

Частью 8 статьи 54 ГрК РФ предусмотрено, что порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 N 54 (далее - Положение).

В соответствии с пунктом 8 Положения государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 ГрК РФ извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок (пункт 9 Положения).

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения (пункт 16 Положения).

Отсутствие указанного заключения является основанием для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию.

Сведений о проведении в ходе строительства объектов проверок органов государственного строительного надзора не представлено, в связи с чем получение заключения о соответствии представляется затруднительным.

Таким образом, документации имеющейся в архиве заказчика в отношении ферм Ферма 1, Ферма 2, недостаточно для получения разрешения на ввод объектов: из перечня необходимой документации у Заказчика имеются только документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

В отношении фермы Ферма 3 не выдано разрешение на строительство, что исключает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Помимо этого, из перечня необходимой документации у Заказчика имеются только документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

При этом, необходимо отметить, что существует возможность наличия технической ошибки в отношении разрешения на строительство фермы Ферма 3:

В разрешении на строительство № RU 27 что ферма Ферма 1 является (вторым этапом строительства) Модульного комплекса.

В разрешении на строительство № RU 28 указано, что строительство выдано в отношении ферм Ферма 2 (третий этап), Ферма 2 (четвертый этап).

**5. Порядок и способы регистрации права собственности на единые недвижимые комплексы: «Ферма 1», «Ферма 2», «Ферма 3».**

**5.1. Вариант 1. Ввод в эксплуатацию ферм Ферма 2, Ферма 1 на основании имеющихся разрешений на строительство. Устранение технической ошибки в отношении фермы Ферма 3 и ввод в эксплуатацию.**

Согласно ч.2 ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "О государственной регистрации недвижимости", **государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс** осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса.

Согласно ч. 10 ст. 40 ФЗ №218, **государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение** осуществляются на основании **разрешения на ввод** соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и **правоустанавливающего документа** на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

В отношении ферм «Ферма 1», Ферма 2 имеются разрешения на строительство, выданные 03.06.2011 г.

В отношении фермы Ферма 3 разрешения на строительство не имеется, что само исключает возможность получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Следует отметить, что существует возможность наличия технической ошибки в отношении разрешения на строительство фермы Ферма 3.

Разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов не имеется.

Так разрешение на ввод в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с **разрешением на строительство, проектной документацией**, строительство объектов должно было быть произведено в срок, указанный в разрешении на строительство.

Для получения разрешения на ввод объектов (Ферма 1, Ферма 2,7б) в эксплуатацию у Заказчика имеются документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии) и правоустанавливающие документы на земельные участки.

Для ввода в эксплуатацию ферм Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3 не хватает следующих документов:



1) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) акт приемки объекта капитального строительства

3) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

4) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство

5) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

6) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

7) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Существенными затруднениями для ввода в эксплуатацию Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3, является следующее:

- отсутствие заключения государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

- истечение срока действия разрешения на строительство.

**Истечение срока действия разрешения на строительство.**

В силу ч. 6 ст. 55 Кодекса основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является: 1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи; 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории; 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство; 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Поэтому сама по себе подача заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию даже по истечении нескольких лет после истечения срока действия разрешения на строительство не свидетельствует о том, что в выдаче разрешения на ввод будет отказано. Данный вывод нашел свое подтверждение в судебной практике:

**Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24 ноября 2015 г. N Ф09-8399/15**

*«Истечение срока действия разрешения на строительство по смыслу ч. 1, ч. 3, ч. 6 ст. 55 Кодекса само по себе не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию».*

**Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 апреля 2017 г. по делу N А32-30881/2016.**

*«Принимая во внимание вступившего в законную силу судебного акта по делу N А32-4883/2012 ссылка уполномоченного органа на истечение срока действия выданного крестьянскому хозяйству разрешения на строительство (реконструкцию) N RU 14, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при установлении соответствия построенного (реконструируемого) объекта установленным требованиям».*

**Отсутствие заключения государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.**

Проектная документация, в соответствии с которой строились фермы Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3, является модифицированной проектной документацией.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 54 ГрК РФ государственный строительный надзор осуществляется при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией.

В соответствии с частью 2 статьи 54 ГрК РФ предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, наличия разрешения на строительство, выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 ГрК РФ.

Частью 8 статьи 54 ГрК РФ предусмотрено, что порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 N 54 (далее - Положение).

В соответствии с пунктом 8 Положения государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 ГрК РФ извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок (пункт 9 Положения).

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения (пункт 16 Положения).

По смыслу ч.6 ст. 55 Градостроительного кодекса, отсутствие заключения органа государственного строительного надзора является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Вместе с тем судебная практика идет по тому пути, что ввод в эксплуатацию без заключения органа государственного строительного надзора является возможным.

**Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 8 октября 2012 г. по делу N А82-424/2012.**

*«Как указал апелляционный суд, Департамент в пределах предоставленных ему частью 5 статьи 55 ГрК РФ полномочий вправе осуществлять проверку соответствия объекта требованиям, установленным в разрешении на*

*строительство, градостроительном плане земельного участка и требованиям проектной документации. Такой осмотр заинтересованное лицо не проводило.*

*Кроме того, часть 3.2 статьи 55 ГрК РФ предоставляет Департаменту право запросить заключение у соответствующего органа, что также не было сделано.*

*Указанные действия Департамента создали заявителю препятствия в эксплуатации спорного объекта, используемого в предпринимательской деятельности, поэтому обоснованно признаны судами незаконными».*

### **Определение ВАС РФ от 7 февраля 2013 г. N ВАС-790/13.**

*«Суды трех инстанций по настоящему делу, признавая отказ департамента незаконным и возлагая на него обязанность выдать предпринимателю требуемое разрешение, исходили из того, что отказ предпринимателю в выдаче разрешения основан на формальном применении норм права без учета конкретных обстоятельств настоящего дела, в частности, того, что предпринимателем в настоящем случае использованы все предусмотренные законом способы легализации реконструированного объекта капитального строительства. Так, им представлено заключение специализированной организации о соответствии автозаправочной станции проектной документации и ее пригодности для эксплуатации. Суды учитывали, что реконструкция объекта осуществлялась в соответствии с разрешением на строительство, на проектную документацию дано положительное заключение государственной экспертизы, предприниматель обладает правом собственности на первоначальный объект недвижимости, а земельным участком - на праве долгосрочной аренды, при этом проведенная реконструкция не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровья граждан».*

### **Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24 марта 2016 г. N Ф06-6278/2016.**

*«По мнению судом, отсутствие заключения органа государственного строительного надзора, фактически не осуществлявшего надзор в отношении спорного объекта, не препятствовало Администрации г.о. Самара, выдавшей Обществу разрешение на строительство, самостоятельно в пределах предоставленной ему частью 5 статьи 55 ГрК РФ компетенции, осуществить осмотр названного объекта на предмет соответствия его требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, и требованиям проектной документации. Однако такой осмотр заинтересованное лицо не проводило.*

*Суды первой и апелляционной инстанций сделали вывод, что у Администрации г.о. Самара отсутствовали законные основания для отказа в удовлетворении заявления Общества о выдаче разрешения на ввод объекта в*



*эксплуатацию, что нарушает права и законные интересы заявителя и в силу статьей 198, 201 АПК РФ является основанием для признания его незаконным и возложения на ответчика обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя».*

**На основании вышеизложенного, Консультант предлагает следующий порядок действий для регистрации права собственности на фермы Ферма 1, Ферма 2:**

1. Изготовление организацией, имеющей допуск к работам в составе инженерно-геодезических изысканий схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда),.

2. Подписание лицом осуществляющим строительство и застройщиком акта приемки объекта капитального строительства, документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство; документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство; схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда

3. Изготовление технического плана объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4. Получение заключения органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

5. Подача заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию в администрацию В-го района и получение разрешения на ввод в эксплуатацию

6. Кадастровый учет и регистрация права собственности на объекты входящие в состав ферм Ферма 1, Ферма 2

7. Кадастровый учет и регистрация права собственности на единые недвижимые комплексы: Ферма 1, Ферма 2.

**Риски:**

Наложение штрафа за нарушение сроков направления в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства или неуведомление о сроках завершения работ, которые подлежат проверке (ч.2 ст. 9.5. коап)

Штраф на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

Эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию

Штраф на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей (ч.5 ст. 9.5 КоАП).

В связи с тем, что существует возможность наличия технической ошибки в отношении разрешения на строительство фермы Ферма 3, Консультант, предлагает запросить в администрации В-го района сведения о том, подавалось ли заявление о выдаче разрешения на строительство и какой был результат указанного обращения.

В случае, если выяснится, что в отношении фермы Ферма 3 имеется техническая ошибка в разрешении на строительство, Консультант предлагает получить разрешение на ввод фермы Ферма 3 в порядке, установленном в настоящем разделе для ферм Ферма 2, Ферма 1.

В случае, если будет выяснено, что техническая ошибка не имеет места, Консультантом предлагается получить в отношении фермы Ферма 3, разрешение на строительство в порядке, установленном разделом 5.2.

## **5.2. Вариант 2. Получение разрешения на строительство фермы Ферма 3. Получение разрешения на строительство фермы Ферма 2,7б, Ферма 1.**

Основания для отказа в выдаче разрешения на строительство установлены ч. 13 ст 51 Градостроительного кодекса:

- отсутствие документов, предусмотренных частями 7 и 9 ст. 51 ГрК
- несоответствие представленных документов требованиям к строительству, объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Отказ в выдаче разрешения на строительство при наличии уже построенного объекта капитального строительства не является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Указанный вывод подтверждается судебной практикой.

### **Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26.02.2015 по делу № А75-13781/2014**

*«В своем решении об отказе в выдаче разрешения на строительство заинтересованное лицо не указало иных оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) Объекта за исключением того, что Объект находится в стадии строительства. При этом каких-либо выводов относительно количественного состава либо содержания пакета документов, представленных Обществом с заявлением о выдаче разрешения на строительство оспариваемое решение Администрации не содержит.*

*Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, содержащийся в части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации является исчерпывающим и не может быть расширен органом, уполномоченным на выдачу соответствующих разрешений.*

*Учитывая изложенные обстоятельства, суд считает, что отказ в выдаче разрешения на строительство является незаконным. Заявленные требования подлежат удовлетворению».*

### **Постановление АС Уральского округа от 29.12.2014 № Ф09-8808/14.**

*«Администрация ГО г. Уфа отказала обществу в выдаче разрешения на строительство, указав, что спорный объект возведен в отсутствие разрешения на строительство, тогда как выдача разрешения на строительство должна предшествовать осуществлению строительства объекта недвижимости.*

*Претензий по комплектности и содержанию документов, представленных обществом с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта, Администрацией ГО г. Уфа не предъявлено.*

Часть 13 ст. 51 ГрК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований для

*отказа в выдаче разрешения на строительство, который не может быть расширен органом, уполномоченным на выдачу соответствующих разрешений.*

*Судами установлено и материалами дела подтверждено, что единственным основанием для отказа обществу в выдаче администрацией разрешения на строительство явилось то, что строительство объекта начато им без такового. При этом каких-либо выводов относительно количественного состава либо к содержанию пакета документов, предусмотренных ст. 51 ГрК РФ, и представленных обществом, оспариваемый ненормативный акт не содержит.*

*Таким образом, исходя из анализа приведенных выше норм права, а также с учетом конкретных обстоятельств дела, суд кассационной инстанции приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего спора судами допущено неправильное применение норм материального права, поскольку исходя из положений ст. 51 ГрК РФ, указанное администрацией основание для отказа в выдаче разрешения на строительство при наличии пакета документов, представленного обществом, не может быть расценено как законное».*

**Таким образом, для получения разрешения на строительство фермы Ферма 3 (или ферм Ферма 2,7б, Ферма 1), необходимо выполнить следующие действия:**

1. Проведение инженерно-геодезических изысканий (срок действия данных изысканий срок действия данных изысканий – 2 года п. 5.60 СП 11-104-97).

2. Проведение инженерно-экологических изысканий (срок действия данных изысканий - от 2 до 5 лет СНиП 11-20-96 ИЭИ).

3. Проведение инженерно-геологических изысканий (срок действия данных изысканий – 3 года. п. 5.2 СП II-105-97)

4. Разработка и утверждение градостроительного плана земельного участка

5. Разработка проектной документации в объеме разделов стадия «П»:

«Пояснительная записка», «Схема планировочной организации земельного участка», «Архитектурные решения», "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений", "Проект организации строительства", "Перечень мероприятий по охране окружающей среды", "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности", "Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

6. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

7. Государственная экологическая экспертиза проектной документации.

8. Подача комплекта документов в уполномоченный орган и получение разрешения на строительство объектов

**Далее необходимо получить разрешение на ввод в эксплуатацию:**

10. Получение положительного заключения Госстройнадзора



11. Подготовка исполнительной схемы
12. Подготовка акта приемки объектов капитального строительства
13. Подготовка документов, подтверждающих соответствие построенных объектов требованиям технических регламентов
14. Подготовка документов, подтверждающих соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов
15. Изготовление технических планов на построенные объекты
16. Подача в уполномоченный орган документов, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
17. Кадастровый учет и регистрация права собственности на объекты входящие в состав ферм Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3.
18. Кадастровый учет и регистрация права собственности на единый недвижимые комплексы: Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3.

**Риски:**

Наложение штрафа за нарушение сроков направления в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства или неуведомление о сроках завершения работ, которые подлежат проверке (ч.2 ст. 9.5. коап)

Штраф на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

Наложение штрафа за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию

Штраф на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей (ч.5 ст. 9.5 коап)

Наложение штрафа за строительство, объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство,

на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Отказ в выдаче разрешения на строительство

### **5.3. Признание права собственности на фермы Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3 в судебном порядке в случае отказа в выдаче разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию.**

Согласно ч.1 ст. 222 ГК РФ, **самовольной постройкой** является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно ч.3 ст. 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Для целей применения положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 26 постановления от 29.04.2010 № 10/22 разъяснили, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует **устанавливать:**

допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил,

создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

**В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.**

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того,

что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

По смыслу пункта 2 статьи 1, пункта 3 статьи 222 и статьи 263 ГК РФ в их системном толковании, возможность признания права собственности на самовольную постройку может быть ограничена только в той мере, в которой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства

**В регионе расположения Комплекса ферм есть положительная судебная практика по признанию права собственности на самовольные постройки.**

#### **Решение Арбитражного суда от 01.11.2017**

*«В ответ на обращение общества от 03.04.2017 администрация отказала в выдаче разрешения на строительство объекта, поскольку указанный объект уже построен без разрешения на его строительство.»*

*Из представленного в настоящее дело технического (экспертного) заключения от 14.03.2017 г. ООО «Экспертиза» (по обследованию и оценке технического состояния несущих и ограждающих конструкций производственного гаража с пристройкой, расположенного, эксперты пришли к выводу, что производственный гараж с пристройкой является объектом капитального строительства, который можно отнести к Ш-й капитальной группе зданий, соответствует требованиям действующих строительных норм и правил в вопросах надежности, всех видов безопасности (пожарной, взрывоопасной, экологической, санитарной), долговечности, предъявленным к аналогичным строениям, своими техническими характеристиками угрозу жизни и здоровья граждан не создает (л.д.16-20).*

*Техническое описание объекта отражено в выкопировке из технического паспорта по состоянию на 20.11.2017 на мастерские с гаражом (л.д.31-38).*

*Согласно письменному пояснению администрации городского поселения город Д от 06.07.2017 3 в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Д и картой градостроительного зонирования, находящихся в зоне П-3 – зона размещения производственных объектов IV-V класса вредности, в*

которой разрешено (строительство и реконструкция) вышеуказанных объектов с соблюдением градостроительных регламентов ( л.д.46-48).

В соответствии с заключением от 16.12.2016 выданным Главным управлением МЧС России по области по итогам обследования требованиям пожарной безопасности нарушений не выявлено (л.д. 11).

Произведено согласование с Филиалом ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», которым выдано экспертное заключение 25.04.2017. (л.д. 10).

Произведенная истцом реконструкция не нарушает прав и законных интересов других лиц, соответствуют требованиям строительных и градостроительных норм и правил, и их сохранение не создает угрозы жизни и здоровью граждан».

### **Решение Арбитражного суда от «25» июля 2017 года.**

«14.04.2008 г. Управлением градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г., областному союзу потребительских обществ было выдано разрешение на строительство №RU-65 для реконструкции рынка (торгового павильона), одноэтажный торговый павильон общей площадью 1315, 1 кв.м.

Облпотребсоюз обратился в Департамент градостроительства и архитектуры администрации города с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

09.01.2017г. Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города было подготовлено уведомление об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №21. В данном уведомлении указано, что отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию по следующим причинам:

1) отсутствуют документы, предусмотренные ч.3 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно: документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения; схемы отображающие расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанные лицом, осуществляющим строительство;

2) в орган местного самоуправления не переданы документы, предусмотренные ч.18 ст.51 (п.7 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) объект капитального строительства не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка (п.2 ч.6 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Градостроительный план земельного участка от 10.08.2007 №RU-2007 разработан на земельный участок площадью 3777 кв.м.



Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию представлено свидетельство о государственной регистрации права от 17.07.2012 на земельный участок площадью 3728 кв.м, что не соответствует площади земельного участка, указанной в градостроительном плане;

4) не представлены оригиналы документов, технический план объекта на электронном носителе

Из представленного в настоящее дело технического (экспертного) заключения от 14.03.2017 г. ООО «Экспертиза» усматривается, что было проведено обследование торгового павильона лит. Д, д1, д2, д3, по адресу: владение За, на предмет технического состояния несущих и ограждающих конструкций. В результате обследования было установлено, что фундамент, стены, перекрытия, покрытия кровли зданий и сооружения соответствуют нормативному уровню технического состояния; конструктивные элементы вышеназванных объектов отвечают требованиям устойчивости, надежности и безопасности, и не создают угрозы жизни и здоровью Граждан.

В заключении от 21.02.2017 г. Отдел надзорной деятельности по УНД ГУ МЧС РФ указал, что при проверке спорного объекта нарушений требований пожарной безопасности не выявлено (л.д. 37, т.1).

Согласно экспертному заключению от 14.03.2017г. ООО «Экспертиза», торговый павильон лит. Д, д1, д2, д3, владение За соответствует требованиям СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления».

По исполнительной съемке видно, что расположение спорного объекта не выходит за границы принадлежащего истцу земельного участка.

Таким образом, представленные документы позволяют сделать объективный вывод о том, что созданный истцом объект недвижимости не угрожает жизни и здоровью граждан, земельный участок под спорным объектом принадлежит истцу на праве собственности, строительство произведено за счет средств истца.

Учитывая все вышеизложенное, суд пришел к выводу, что требование истца соответствует закону (ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) и подлежит удовлетворению».

#### **Решение Арбитражного от «30» июня 2017 г.**

«В 2007 и 2011 гг. ООО «Промизвесть» как собственник земельных участков и зданий на них произвело своими силами и за свой счет (хозспособом) реконструкцию здания водогрейки, пристроив к нему склады, топочную и боксы (литеры ШЗ-Ш7), а в 2004, 2014 гг. реконструировало гараж для тепловоза, увеличив его площадь и пристроив котельную (литеры Э1, Э2). В результате реконструкции площадь водогрейки составила 1025,4 кв. м., площадь гаража для тепловоза - ИОЛ кв.м.

Однако Ответчик отказался выдать и документ об отсутствии необходимости разрешения на реконструкцию, и разрешение на ввод в эксплуатацию, сославшись на п. 1 ч. 6 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ - отсутствие необходимых документов. 19.10.2016 г. и 07.11.2016 г. специализированная организация, член СРО, ООО «Людмила» представило технические заключения по результатам инженерного обследования, указав, что все изменения объекта капитального строительства не затронули конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий; не создают угрозу жизни, здоровью и безопасности людей и пригодны к дальнейшей безопасной эксплуатации.

Кроме того, Истец провел независимую оценку пожарного риска, по результатам которой были выданы документы отдела надзорной деятельности УНДиПР ГУ МЧС России, что указанные выше объекты соответствуют требованиям пожарной безопасности.

Таким образом, представленные документы позволяют сделать объективный вывод о том, что созданный истцом объект недвижимости не угрожает жизни и здоровью граждан, земельный участок под спорным объектом принадлежит истцу на праве собственности, строительство произведено за счет средств истца.

Учитывая все вышеизложенное, суд пришел к выводу, что требование истца соответствует закону (ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) и подлежит удовлетворению».

**Таким образом, для признания права собственности на фермы Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3,) в судебном порядке, необходимо выполнить следующие действия:**

1. Получить отказ в выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию ферм Ферма 1, Ферма 2, Ферма 3
2. Получить экспертное заключение по обследованию и оценке технического состояния несущих и ограждающих конструкций.
3. Получить заключение о соответствии построенных объектов требованиям пожарной безопасности.
4. Получить экспертное заключение о соответствии построенных объектов требованиям СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления».
5. Изготовить технические планы объектов капитального строительства
6. Изготовить схему, отражающую нахождение объектов капитального строительства в границах участков принадлежащих Заказчику
7. Обратиться в Арбитражный суд с исковым заявлением о признании права собственности на самовольно возведенные объекты капитального строительства.
8. После получения решения Арбитражного суда области осуществить Кадастровый учет и регистрация права собственности на объекты входящие в состав ферм доращивание7, Ферма 2, 7б.
9. Кадастровый учет и регистрация права собственности на единый недвижимые комплексы: Ферма 1, Ферма 2, 7б.