

ОСОБЕННОСТИ АДМИНИСТРАТИВНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА ИХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

А.А. Горькова¹, магистрант

Научный руководитель: А.В. Минаев, канд. юрид. наук, доцент¹, профессор²

¹Калининградский филиал Московского финансово-юридического университета
МФЮА

²Академия военных наук
(Россия, г. Калининград)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-1-1-136-138

Аннотация. Данная статья посвящена изучению процесса разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и их строительство, требований проектной документации, плана застройки земельного участка и других соответствующих градостроительных документов. От подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до ввода объекта строительства в эксплуатацию проходит в лучшем случае 2-3,5 года. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, что строительство (или реконструкция) завершено в полном соответствии с разрешением на строительство, требованиями проектной документации, планом застройки земельного участка и любыми другими соответствующими градостроительными документами. И после этого застройщик может подать заявку на кадастровые замеры и регистрацию права собственности на новое здание. В соответствии с российским законодательством строительство объектов это сложный, многоступенчатый процесс, требующий немалых затрат времени и сил, а также специальных знаний и навыков.

Ключевые слова: законодательство, гражданский кодекс, жилищное строительство, инвестиции, застройщики, договорные отношения, проектирование зданий.

Строительство – это одна из стратегически важных отраслей народного хозяйства, которая имеет высокую социально-экономическую значимость для развития страны. Ежегодно на развитие строительных комплексов из государственного бюджета выделяется свыше 400 млн. рублей, что составляет 3,1% от общей суммы инвестиций.

Объем строительства в РФ по итогам 2022 года вырос как минимум на 6%. По данным Кабмина, такие данные предоставил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в ходе встречи президента РФ Владимира Путина с членами правительства РФ.

Президент подчеркнул необходимость расширения внешнеэкономических связей и строительства новых логистических коридоров.

Были проведены ряд мер регулирования строительного сектора в России такие как: сокращение формальности для получения разрешений на строительство;

ужесточение системы саморегулирования строительного сектора (например, введение национальных реестров специалистов-строителей и специалистов по инженерным работам, архитектуре и проектированию зданий, установление минимальных требований к членам саморегулируемых организаций);

введены более строгие правила для жилищного строительства, финансируемого за счет внеплановых покупок (например, новые требования к собственным средствам застройщиков и введение модели эскроу-счетов).

Консолидация застройщиков обусловлена банкротством некоторых застройщиков и новыми законодательными требованиями. Усилено техническое регулирование в строительстве, инжиниринге и проектировании.

Нормативно-правовую базу контролирует Законодательство РФ. Строительство и девелопмент в России – это сложный,

многоэтапный процесс, который предполагает соблюдение многих нормативных требований и получение разрешений от большого количества органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях.

Первичное законодательство, регулирующее строительство в России, включает [1]:

а) Гражданский кодекс, который обеспечивает нормативную базу договорных отношений в целом, а не только в строительном секторе (статьи 740-757);

определяет основные принципы регистрации права собственности на недвижимое имущество, в том числе на здания (статья 131);

охватывает застройку и строительство земельных участков (статья 263); и

определяет последствия для строительства без разрешения (статья 222);

б) Градостроительный кодекс, который включает требования к зонированию и градостроительные регламенты;

определяет этапы строительного процесса;

устанавливает процедуры получения разработчиками необходимой документации;

в) Земельный кодекс, который устанавливает законодательные требования к землепользованию.

Государственно-частное партнерство регулируется Федеральным законом 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (2005 г., с изменениями) и Федеральным законом N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве» (2015 г., с изменениями) [2].

Строительство также подчиняется региональному и местному регулированию, а также различным техническим, экологическим, архитектурным, санитарным, геологическим, пожарным и другим нормам.

Прежде чем строительство может начаться, застройщик должен иметь право использовать землю. Поскольку большая часть земли, пригодной для строительства, по-прежнему находится в государственной собственности, застройщики обязаны следовать определенным процедурам для получения прав на землю [3].

Застройщики также обязаны получить план застройки земельного участка, провести инженерные изыскания и оформить проектную документацию. Прежде чем застройщик сможет подать заявку на получение разрешения на строительство, проектная документация должна быть подписана государственной или негосударственной экспертной организацией, чтобы подтвердить, что она соответствует всем применимым нормам [4].

Выдача разрешения на строительство является заключительным этапом процесса утверждения строительства. Разрешение на строительство дает право застройщику начать строительство на земельном участке. Для получения разрешения на строительство застройщик должен обратиться в местную администрацию (обычно в отдел строительства/архитектуры соответствующего муниципалитета) и представить документы, указанные в Градостроительном кодексе. Разрешение на строительство выдается на расчетную продолжительность строительства согласно проектной документации и может быть продлено по заявке застройщика [5].

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, что строительство (или реконструкция) завершено в полном соответствии с разрешением на строительство, требованиями проектной документации, планом застройки земельного участка и любыми другими соответствующими градостроительными документами.

После того, как разрешение на эксплуатацию было выдано, застройщик может подать заявку на кадастровые замеры и регистрацию права собственности на новое здание.

В соответствии с российским законодательством споры в строительной сфере могут разрешаться государственными судами (в том числе арбитражными (государственными арбитражными) судами (в большинстве случаев, когда сторонами спора являются коммерческие предприниматели или предприниматели) и судами общей юрисдикции (если стороной спора является физическое лицо)). В России нет специализированных строительных судов [6].

В заключении следует отметить, что строительство в соответствии с законом сложный, многоступенчатый процесс, требующий немалых затрат времени и сил, а также специальных знаний и навыков. От подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до ввода

объекта строительства в эксплуатацию проходит в лучшем случае 2-3,5 года. В этом процессе может быть задействовано от 20 до 30 различных инстанций, при этом возникает необходимость получения огромного количества подписей.

Библиографический список

1. Ананченко А.Ю. Правовое и нормативно-техническое обеспечение градостроительной деятельности: Учебное пособие. – СПб., 2020. – 170 с.
2. Сапёров, С.А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости: учебное пособие для вузов. – М.: Изд-во Юрайт, 2023. – 394 с.
3. Макшанов, В.Л. Административная ответственность как вид юридической ответственности / В.Л. Макшанов, А.В. Минаев // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – №10-2 (61). – С. 206-208.
4. Семенова Е.Г. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве российской федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2017.
5. Шурухнова Д.Н. Административно-деликтное право в системе российского права// Обеспечение прав и свобод человека в современном мире: материалы конференции: в 4 ч. – Ч. 4. – М.: Проспект, 2017. – 400 с.
6. Минаев, А.В. Инновационные технологии в осуществлении правосудия / А.В. Минаев, Е.А. Королева // Администратор суда. – 2019. – № 3. – С. 51-53.

PECULIARITIES OF ADMINISTRATIVE AND PERMITTING ACTIVITIES OF CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS AND THEIR COMMISSIONING

A.A. Gorkova¹, Graduate Student

Supervisor: A.V. Minaev, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor¹, Professor²

¹Kaliningrad Branch of the Moscow Financial and Law University MFLA

²Academy of Military Sciences
(Russia, Kaliningrad)

Abstract. This article is devoted to the study of the process of permitting the commissioning of objects and their construction, the requirements of project documentation, the development plan of the land plot and other relevant urban planning documents. From the filing of an application for the provision of a land plot for construction to the commissioning of a construction object, it takes at best 2-3.5 years. Obtaining a permit to put an object into operation certifies that the construction (or reconstruction) is completed in full compliance with the building permit, the requirements of project documentation, the development plan of the land plot and any other relevant urban planning documents. And after that, the developer can apply for cadastral measurements and registration of ownership of the new building. In accordance with Russian legislation, the construction of facilities is a complex, multi-stage process that requires a lot of time and effort, as well as special knowledge and skills.

Keywords: legislation, civil code, housing construction, investments, developers, contractual relations, building design.