



Изменения в проектную документацию. Итоги правоприменения упрощенного порядка и нововведения

18 августа 2022

VEGAS LEX

С середины 2019 года законом предусмотрен упрощенный порядок корректировки проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы: через проектное и экспертное сопровождение. С июля 2022 года законодатель допустил экспертное сопровождение разделов проектной документации **до получения** положительного заключения экспертизы. В настоящем обзоре рассмотрены итоги правоприменения упрощенного порядка корректировки проектной документации и нововведения.

Упрощенный формат изменения проектной документации

По желанию застройщик или технический заказчик вправе утвердить изменения проектной документации без проведения экспертного сопровождения и прохождения повторной экспертизы при наличии подтверждения ГИПа¹ о соответствии изменений ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ (**проектное сопровождение**)².

Застройщик или технический заказчик также может утвердить изменения после получения подтверждения ГГЭ / иной организации, проводившей экспертизу, об их соответствии ч. 3.9 ст. 49 ГрК РФ (**экспертное сопровождение**)³, с последующим получением итогового заключения повторной экспертизы для целей получения ЗОС⁴ (такое заключение не является обязательным, если внесенные изменения соответствуют критериям, установленным ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ).

Проверки госстройнадзора проводятся с учетом изменений, внесенных в рамках

проектного или экспертного сопровождения (подп. 1 ч. 3 ст. 54 ГрК РФ).

Таким образом, повторная экспертиза проектной документации проводится при внесении изменений:

- ▶ не предусмотренных ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ, то есть требующих обязательного проведения экспертизы;
- ▶ предусмотренных ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ, то есть не требующих обязательного проведения экспертизы, однако по инициативе застройщика направленных на экспертизу.

В предложенном материале мы кратко описываем отличие проектного сопровождения от экспертного и приводим примеры того, в каких случаях суды признают допустимым утверждение изменений проектной документации в порядке проектного сопровождения.

Проектное vs экспертное сопровождение: в чем разница

Проектная и (или) рабочая документация могут корректироваться через проектное сопровождение, только если внесенные в неё изменения:

- ▶ не затрагивают несущие конструкции (за исключением замены отдельных элементов на аналогичные или улучшающие общие показатели конструкции);
- ▶ не приводят к изменению класса, категории и (или) первоначально установленных функциональных показателей линейного объекта;
- ▶ не приводят к нарушению требований технических регламентов и иных подлежащих применению нормативных требований;

¹ Главный инженер проекта.

² ч. 15.2 ст. 48 ГрК РФ.

³ ч. 15.3 ст. 48 ГрК РФ.

⁴ Заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

- ▶ соответствуют заданию на проектирование и результатам изысканий, а также сметной стоимости строительства, установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований (ч. 15.2 ст. 48, ч. 3.8 ст. 49, ч. 1.3 ст. 52 ГрК РФ).

Такие изменения по инициативе застройщика могут быть утверждены также по результатам экспертного сопровождения или повторной экспертизы⁵.

В остальных случаях обязательным является экспертное сопровождение или проведение повторной экспертизы. При этом оценка изменений в результаты инженерных изысканий или сметную документацию осуществляется только в рамках проведения повторной экспертизы⁶.

Экспертное сопровождение не является новой процедурой, а представляет собой проверку соответствия отдельных изменений проектной документации требованиям законодательства в том же объеме, что и при проведении экспертизы технической части проектной документации, но в сокращенный срок — 10 рабочих дней вместо 42⁷. При этом итоговое заключение экспертизы проектной документации, необходимое для получения ЗОС, выдается автоматически по итогам всех изменений, внесенных в рамках экспертного сопровождения, и не требует дополнительного направления проектной документации на проведение экспертизы (ч. 3.10 ст. 49 ГрК РФ⁸).

Когда суды признают незаконным изменение документации через проектное сопровождение?

Внесение изменений в проектную документацию не может быть осуществлено посредством проектного сопровождения, когда изменения касаются:

- ▶ опасных производственных объектов, в частности, затрагивают работы по обеспечению безопасности такого объекта⁹;
- ▶ несущих конструкций, например, армирование фундаментов¹⁰, снижение коэффициента фильтрации грунта при строительстве дорожного полотна¹¹, изменение способа устройства свайного основания (применение ударного способа вместо метода вдавливания)¹², уменьшение длины свай с 12 м до 11 м (изменение типа свай) даже при условии, что такое изменение отвечает требуемой расчетной нагрузке на сваю, определенной при разработке проектной документации¹³, если указанные изменения **не являются аналогичными уже утвержденным проектным решениям или не улучшают показатели несущей конструкции.**

Изменение проектной документации в части несущих конструкций допустимо осуществлять в порядке ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ в случаях, когда:

⁵ п. 10 Письма Минстроя России от 14.09.2019 № 34072-ДВ/08.

⁶ ч. 15.3 ст. 48 ГрК РФ, письмо ФАУ "Главгосэкспертиза России" от 16.12.2021 № 01-01-4/19689-НБ.

⁷ п. 17(3), 45(7) Постановления Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий".

⁸ Ответ на вопрос 1, см. приложение к письму ФАУ "Главгосэкспертиза России" от 26.02.2020 № 01-01-12/2279-ИМ, Информация ФАУ "Главгосэкспертиза России" <Экспертное сопровождение: разъяснения Главгосэкспертизы России>.

⁹ См., например, постановления АС УО от 25.09.2020 по делу № А50-34826/2019, 17 ААС от 02.07.2020 по делу № А71-17561/2019.

¹⁰ Постановление 8 ААС от 16.06.2020 по делу № А70-22506/2019.

¹¹ Постановления 7 ААС от 09.06.2022 по делу № А45-6405/2022, 7 ААС от 07.06.2022 по делу № А45-32273/2021.

¹² Постановление 7 ААС от 27.07.2021 по делу № А45-6594/2021.

¹³ См., например, постановления АС ЗСО от 22.04.2022 по делу № А75-14494/2021, 8 ААС от 19.11.2021 по делу № А75-9799/2021.

- ▶ улучшаются показатели несущей конструкции (подп. 1 ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ). Например, изменение конструкции пролетного моста, которое приводит к улучшению всей конструкции моста¹⁴. Улучшение показателей несущих конструкций может подтверждаться, в частности, отчетом экспертной организации, которым подтверждается конструктивная надежность и безопасность принятых решений¹⁵;
- ▶ тип несущей конструкции и способ её возведения не изменяется, а изменение обеспечивает конструктивную безопасность, надежность строительных конструкций, например, увеличиваются габариты подошвы фундамента без изменения его технических характеристик в связи с получением исходных данных на оборудование¹⁶;
- ▶ исправляется техническая ошибка в текстовой части (таблицах), которая не затрагивает графическую часть, на основании которой было осуществлено строительство объекта¹⁷.

Обращаем внимание, что любые изменения проектных решений в порядке проектного сопровождения, даже внесенные по инициативе и с согласования застройщика, должны быть утверждены застройщиком в порядке ч. 15.2 ст. 48 ГрК РФ. В противном случае генподрядчик может быть привлечен к административной ответственности на основании ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ. Подтверждения проектировщика о соответствии изменений требовани-

ям ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ недостаточно для начала выполнения работ¹⁸.

Минстрой РФ подготовил рекомендованную форму подтверждения соответствия¹⁹.

Ответственность при необоснованном применении процедуры проектного сопровождения

Если суд признает, что характер внесенных изменений требовал прохождения повторной экспертизы проектной документации или процедуры экспертного сопровождения, заказчик (технический заказчик) как лица, осуществляющие строительный контроль²⁰, а также подрядчик как лицо, осуществляющее непосредственное строительство объекта, могут быть привлечены к административной ответственности:

- 1) за неисполнение предписания об устранении нарушения (ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ)²¹;
- 2) за нарушение обязательных требований в строительстве, отступление от проектных значений параметров зданий, сооружений (ч. 1 или ч. 2 ст. 9.4 КоАП РФ)²².

Как изменения в ПД влияют на разрешение на строительство?

Разрешение на строительство необходимо скорректировать в случае изменения ТЭП строящегося объекта, выделения этапов строительства и иных изменений, даже при наличии повторного положи-

¹⁴ Постановления 11 ААС от 11.09.2020 по делу № А65-36403/2019, от 16.06.2020 по делу № А65-24809/2019.

¹⁵ Постановление 11 ААС от 11.09.2020 по делу № А65-36403/2019.

¹⁶ См., например, постановление АС СКО от 16.03.2022 по делу № А32-26404/2021.

¹⁷ См., например, постановление АС МО от 03.02.2022 по делу № А40-19487/2021.

¹⁸ Постановления АС ДвФО от 15.10.2021 по делу № А51-16833/2020, 8 ААС от 11.03.2022 по делу № А70-15950/2021.

¹⁹ <https://minstroyrf.gov.ru/docs/65686/>, приложение к письму Минстроя России от 14.09.2019 № 34072-ДВ/08.

²⁰ См. постановления Верховного Суда РФ от 13.03.2015 № 307-АД14-5283 по делу № А13-2887/2014, от 24.02.2016 № 305-АД15-19871 по делу № А40-97711/2015, постановление 2 ААС от 25.04.2022 по делу № А31-15940/2020, постановление 21 ААС от 28.09.2020 по делу № А83-6213/2020.

²¹ Постановления 14 ААС от 19.05.2022 по делу № А13-15612/2021, 8 ААС от 19.11.2021 по делу № А75-9798/2021, 8 ААС от 08.07.2021 по делу № А46-4500/2021, 7 ААС от 09.06.2022 по делу № А45-6405/2022.

²² Постановления 8 ААС от 22.06.2020 по делу № А70-21340/2019, 7 ААС от 27.07.2021 по делу № А45-6594/2021.

тельного заключения экспертизы проектной документации. В противном случае застройщик может быть привлечен к административной ответственности на основании ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ²³.

Нововведение для объектов федерального, регионального и местного значения

14.07.2022 вступили в силу изменения, позволяющие получить предварительное заключение о согласовании отдельных разделов проектной документации в порядке экспертного сопровождения до направления всей документации на первичную экспертизу (ч. 15.5 ст. 48 ГрК РФ).

Как следует из проекта Постановления Правительства РФ²⁴, указанный порядок будет распространяться на объекты транспортной инфраструктуры федерального значения или аналогичные линейные объекты регионального и местного значения (ч.ч. 1.1, 1.2 ст. 48 ГрК РФ). Срок проведения такой оценки составляет не более 20 рабочих дней с возможностью продления на 10-15 дней при определенных условиях.

Ранее отсутствие утвержденного ППТ²⁵ не являлось препятствием для разработки проектной документации таких объектов и направления её на госэкспертизу, однако получить положительное заключение до представления утвержденного ППТ (ПМТ²⁶) было невозможно²⁷.

Проектное сопровождение

(ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ)

Застройщик (технический заказчик) утверждает изменения в техническую часть проектной документации в строго ограниченных случаях **при наличии подтверждения ГИПа** о соблюдении установленных законом критериев (ч. 3.8 ст. 49 и 15.2 ст. 48 ГрК РФ).

Экспертное сопровождение

(ч. 3.9 ст. 49 ГрК РФ)

Застройщик (технический заказчик) утверждает изменения в техническую часть проектной документации (в т.ч. когда допустимо проектное сопровождение) **при условии получения положительного заключения** по результатам экспертного сопровождения (ч. 15.3 ст. 48 ГрК РФ).

NB! Для выдачи ЗОС требуется получение итогового заключения экспертизы. Выдается автоматически с учетом изменений, внесенных в рамках экспертного сопровождения (ч. 3.10 ст. 49 ГрК РФ).

Повторная экспертиза проектной документации

Может проводиться в любом случае по инициативе застройщика.

NB! Обязательно проводится, если вносятся изменения в результаты инженерных изысканий или изменяется сметная стоимость строительства (экспертного сопровождения в этом случае **недостаточно**, см. письмо ФАУ "Главгосэкспертиза России" от 16.12.2021 № 01-01-4/19689-НБ).

²³ п. 9 Письма Минстроя России от 14.09.2019 № 34072-ДВ/08, постановления 19 ААС от 15.10.2021 по делу № А14-7869/2021, 12 ААС от 07.06.2022 по делу № А57-24411/2021.

²⁴ <https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=129891>.

²⁵ Проект планировки территории.

²⁶ Проект межевания территории.

²⁷ См. ч.ч. 6, 7 ст. 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ.

Команда



ИГОРЬ
ЧУМАЧЕНКО

Партнер,
руководитель Практики
"Недвижимость. Земля.
Строительство"

chumachenko@vegaslex.ru



ЕКАТЕРИНА
ИВАНУШКИНА

Старший юрист
Практики
"Недвижимость.
Земля. Строительство"

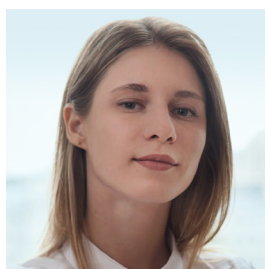
ivanushkina@vegaslex.ru



МАРИНА
ПРЕОБРАЖЕНСАЯ

Старший юрист
Практики
"Недвижимость.
Земля. Строительство"

preobrazhenskaya@vegaslex.ru



ЕКАТЕРИНА
ЭТЕНКО

Юрист Практики
"Недвижимость. Земля.
Строительство"

eeenko@vegaslex.ru

Контакты



ЦЕНТРАЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ

Россия, 115054, город Москва,
Космодамианская наб, 52, строение 5
Бизнес-центр "Риверсайд Тауэрс"
(Riverside Towers), этаж 8

Тел.: +7 495 933 0800

vegaslex@vegaslex.ru



ПОВОЛЖСКАЯ ДИРЕКЦИЯ

Россия, 400005
город Волгоград,
ул. Батальонная,
д. 13, этаж 1

Тел.: +7 (8442) 26 63 12

volgograd@vegaslex.ru



ЮЖНАЯ ДИРЕКЦИЯ

Россия, 350000,
город Краснодар,
ул. Буденного, 117/2
Бизнес-центр КНГК
Групп, этаж 4

Тел.: +7 (861) 201 98 42

krasnodar@vegaslex.ru