

До приведения в соответствие с настоящим Кодексом нормативные правовые акты применяются в части, не противоречащей настоящему Кодексу

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ И СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

Раздел I. Общие положения

Глава 1. Градостроительное и строительное законодательство

Статья 1. Назначение градостроительного и строительного законодательства

Градостроительное и строительное законодательство Республики Абхазия определяет правовые основы, принципы градостроительной и строительной деятельности, полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также права и обязанности физических или юридических лиц в области градостроительной и строительной деятельности.

Статья 2. Градостроительное и строительное законодательство Республики Абхазия

1. Градостроительное и строительное законодательство Республики Абхазия основывается на [Конституции](#) Республики Абхазия и состоит из норм настоящего Кодекса, [Гражданского кодекса](#) Республики Абхазия и иных нормативных правовых актов Республики Абхазия.

2. Если международным договором, ратифицированным Республикой Абхазия, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены градостроительным и строительным законодательством Республики Абхазия, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе

В настоящем Кодексе используются следующие основные понятия:

градостроительная деятельность – деятельность по определению направлений общей пространственной концепции территории или территориальных участков Республики Абхазия и землепользования, планировки, застройки и благоустройства территорий, формирования и развития системы поселений, регулирование занятости населения, охраны окружающей среды, исторического ландшафта и объектов историко-культурного наследия;

система поселений – организация городов и других населенных пунктов с пространственной точки зрения в целях обеспечения людей условиями для здоровой и безопасной жизни, работы и отдыха, а также охраны и восстановления окружающей среды;

зонирование – зонирование территорий с установлением требований к их функциональному назначению, а также их ландшафтной организации и застройке;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

защитные зоны объектов культурного наследия – территории, которые прилегают к включенными в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и исторически сложившегося природного ландшафта запрещаются строительство объектов капитального строительства

и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов;

охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство;

зоны с особыми условиями использования территории – охранные, приморские, санитарные и санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны (зоны, примыкающие к береговой линии рек, ручьев, каналов и озер), зоны затопления и подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйствственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, границы территорий, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты). Красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами. Красные линии утверждаются в составе проекта планировки территории, отображаются на чертежах проектов межевания территории. В генеральных планах границы зон различного функционального назначения определяются с учетом красных линий;

территориальные зоны – зоны, для которых в документах территориального планирования определены границы и установлены регламенты типа и условий землепользования, масштабов строительства, а также землепользования;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов государственной власти Республики Абхазия и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

коэффициент застройки территории – отношение застроенной части территории к общей площади планировочной территории;

коэффициент плотности застройки территории – отношение общей площади наземных этажей зданий и сооружений к общей площади планировочной территории;

здание – строительный объект, имеющий замкнутую объемно-пространственную конструкцию, предусмотренный для проживания, деятельности людей, защиты от природных воздействий, предоставления им социальных, культурных и бытовых услуг, а также размещения производственных площадей или хранения материальных ценностей, содержания животных. Здание включает в себя сети инженерно-технического обеспечения и системы (оборудование) инженерно-технического обеспечения. Здание может иметь также эксплуатируемые помещения в подземной части. Сооружение, не имеющее надземной части, не является зданием;

жилое здание (дом) – состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,

связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома для престарелых и инвалидов, ветеранов, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома;

сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов, а также иное функциональное назначение, и не считающуюся зданием (дороги, мосты, пешеходные переходы, тоннели, гидротехнические сооружения, плотины, несущие конструкции, системы инженерно-коммуникационного обеспечения и т.д.);

многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством Республики Абхазия;

индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа (при которых имеется небольшой участок земли; коттеджи бывают преимущественно двухэтажными с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже – спальни), одноквартирные блокированные жилые дома, состоящие из автономных жилых блоков;

нежилые здания (общественные здания) – здания, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей: промышленные, сельскохозяйственные, коммерческие, административные, учебные, здравоохранения, другие;

манкардный этаж (манкарда) – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 метра от уровня пола мансардного этажа. Мансардный этаж предназначен как для жилья, так и для нежилых целей;

временное строение – расположенное на земле, предусмотренное для кратковременного использования, в том числе на период строительства, построенное из легких конструкций и легко возводимое сборно-разборное строение без фундамента, в конструктивных характеристиках которого предусмотрена возможность его разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба его назначению и права на которого не подлежат государственной регистрации, вместимостью до 100 человек;

гостевой дом – строение, предназначенное для временного проживания отдыхающих и туристов, возведенное на участках, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство или под строительство гостевого дома. Гостевой дом не может иметь более 15 номеров для проживания не более 30 человек. Размещение на земельном участке, объемно-планировочные и конструктивные решения, инженерное оборудование должны соответствовать действующим на территории строительным нормам и правилам, санитарным нормам и законодательству Республики Абхазия. Высота здания гостевых домов не должна превышать 3 этажей, включая цокольный, надземные и мансардные этажи. Гостевой дом может быть встроенным, пристроенным либо отдельно стоящим, при этом помещения, предназначенные для отдыхающих, должны иметь отдельные входы от постоянно проживающей семьи. При размещении этих помещений на верхних этажах должны предусматриваться отдельные лестницы. Допускаются входы в эти помещения с галерей по открытым лестницам;

гостиница – имущественный комплекс (здание или часть здания), предназначенный для предоставления услуг временного проживания граждан. Гостиницами являются здания, имеющие не менее 15 номеров, и делятся на три категории: высший класс (люкс) – 4, 5 звезд; туристический класс (средний) – 2, 3 звезды; экономический класс – 1, 2 звезды. Класс категории оценивается исходя из таких параметров, как характеристика номерного фонда: площадь номеров, наличие коммунальных удобств в номерах и на этажах, комфортность номеров; оборудование и оформление интерьера; информационное обеспечение; наличие лифта; характеристика общественных помещений; наличие и характеристика предприятий питания; обеспечение возможности дополнительных услуг бытового обслуживания и др. Строительство гостиниц возможно только на участках, выделенных только под строительство гостиницы, при этом должны быть обеспечены подъездные пути к зданию, стояночные места автомобилей, обустройство прилегающей территории;

мини-отель (мини-гостиница) – вид гостиницы, в которой имеется до 15 номеров;

мотель – вид гостиниц с автостоянкой, предоставляющих гостиничные и иные сопутствующие услуги для размещения автомобилистов;

хостел – вид гостиниц, включающих в себя многоместные номера, но не более 12 мест в одном номере, помещения для совместного использования гостями (гостиные, холлы, комнаты для завтраков и т.п.), общая суммарная площадь которых составляет не менее 25 процентов общей суммарной площади номеров, санитарные объекты, расположенные, как правило, за пределами номера, и предоставляющих услуги питания с ограниченным выбором блюд и (или) кухонное оборудование;

дом охотника, дом рыбака – специализированное средство размещения круглогодичного или сезонного использования, расположенное в лесной зоне или вблизи водоемов и предоставляющее услуги туристам – любителям охоты и рыбной ловли;

коттедж (коттеджи) – загородный или городской индивидуальный жилой дом с прилегающей огороженной территорией с участком земли (или более одного коттеджа на общей огороженной территории), сдаваемый в наем/аренду;

санаторий – предприятие, предоставляющее комплекс санаторно-оздоровительных и рекреационных услуг с использованием преимущественно природных факторов (климат, минеральные воды, грязи) и физиотерапевтических средств, диеты и режима;

пансионат – предприятие, предоставляющее комплекс услуг по организации отдыха: услуг размещения, питания, физкультурно-оздоровительных услуг и услуг по организации досуга;

грязелечебница – лечебно-профилактическое учреждение, предназначенное для проведения грязелечения;

база отдыха (туристская база), туристская деревня (деревня отдыха) – предприятие, предлагающее размещение, а также возможности и соответствующее оборудование для занятия спортом и развлечений, рестораны и магазины;

кемпинг – ограниченная территория с санитарными объектами, на которой располагаются палатки, автофургоны, автоприцепы, передвижные автодома, а также оборудованные площадки для размещения палаток, автофургонов и прочее;

курортный отель – средство размещения, расположенное на курорте и оказывающее на собственной базе в качестве дополнительных услуг оздоровительного характера с использованием природных факторов (например, морской или минеральной воды), в том числе для предоставления на их основе процедур;

детский оздоровительный лагерь – организация отдыха детей и оздоровления, в которую направляются дети в период каникул или иной период, предусмотренный режимом функционирования организации;

дом отдыха и другие аналогичные средства размещения – расположены в местности, обладающей в том числе природными лечебными ресурсами (минеральные воды, грязи, климат и другие), оказывают на собственной базе в качестве дополнительных услуг оздоровительного характера с использованием указанных природных ресурсов и

имеют возможности и соответствующее оборудование для организации занятий спортом и развлечений;

строительно-установочные работы – строительство или ремонт, реконструкция или восстановление объекта в результате осуществления работ, предусмотренных в проекте строительства, включая отделочные и благоустроительные работы;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты из легких конструкций (некапитальные нестационарные сооружения) – сооружения, обычно выполненные из легких конструкций, не предусматривающие устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений, в конструктивных особенностях которого предусмотрена возможность его разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. Это объекты мелкорозничной торговли, попутного бытового обслуживания и питания, остановочные павильоны, наземные туалетные кабины, боксовые гаражи, открытые спортивные, игровые, детские площадки, площадки для отдыха, площадки для выгула и дрессировки собак; плоскостные парковки; отстойно-разворотные площадки наземного общественного пассажирского транспорта, малые архитектурные формы (элементы декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения), городская мебель, игровое, спортивное, осветительное оборудование, аттракционы, шато, голубятни, пункты проката велотранспорта;

текущий ремонт объектов капитального строительства и линейных объектов – периодическое выполнение ремонтно-строительных работ в целях поддержания эксплуатационных качеств объекта без внесения изменений в конструкции, систему или линии инженерно-коммуникационного обеспечения;

капитальный ремонт объекта строительства – выполнение на основании соответствующего проекта работ по продлению срока эксплуатации и (или) улучшению эксплуатационных качеств объекта строительства, осуществляемых путем замены и (или) восстановления ненесущих конструкций, системы и линий инженерно-коммуникационного обеспечения, в том числе при необходимости восстановления и (или) замены отдельных элементов несущих конструкций подходящими;

реконструкция объекта капитального строительства – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, а также выполнение на основе соответствующего проекта работ, в том числе связанных с монтажом линий инженерно-коммуникационного обеспечения строительно-монтажных, пусконаладочных работ, направленных на использование по новому назначению объекта или модернизацию эксплуатационных качеств объекта, внедрение новых технологий или строительство новых зданий и сооружений;

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или)

первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

система инженерно-коммуникационного обеспечения – необходимые для эксплуатации объектов сети и сооружения, предназначенные для обеспечения газоснабжения, отопления, связи, электроснабжения, водоснабжения и канализации;

пусконаладочные работы – приведение в состояние готовности к эксплуатации установленного на объектах технологического оборудования или линий инженерно-коммуникационного обеспечения;

строительство – создание (возвведение) зданий, строений и сооружений;

строительный материал – используемая в строительстве готовая продукция, изготовленная промышленным способом;

строительная конструкция – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции;

строительная деятельность – деятельность, осуществляемая в целях строительства (возведения, текущего и капитального ремонта, реконструкции, восстановления) или сноса объектов строительства;

строительные объекты – здания или сооружения, созданные или создаваемые в процессе строительной деятельности;

территория застройки – застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией планировочные границы и режим целевого функционального назначения;

строительная площадка – земельный участок на территории застройки, необходимый для осуществления строительства;

строительный участок – земельный участок под объектами строительства на территории застройки;

особо опасные и технически сложные объекты строительства – здания или сооружения, которые по функциональному назначению, технологическим производственным процессам, эксплуатационным характеристикам рассматриваются в качестве потенциального источника опасности.

К таким объектам относятся:

- 1) объекты, на которых используются радиоактивные вещества;
- 2) объекты использования атомной энергии;
- 3) гидротехнические сооружения первого и второго классов (сооружения чрезвычайно высокой и высокой опасности);
- 4) линейно-кабельные сооружения связи и сооружения связи, определяемые в соответствии с законодательством Республики Абхазия;
- 5) линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 33 киловольт и более;
- 6) аэропорты и иные объекты авиационной инфраструктуры;
- 7) объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- 8) морские порты, за исключением морских специализированных портов, предназначенных для обслуживания спортивных и прогулочных судов;
- 9) автомобильные дороги общего пользования республиканского значения и относящиеся к ним транспортные инженерные сооружения;
- 10) тепловые электростанции;
- 11) производственные объекты, на которых получаются, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества;
- 12) производственные объекты, на которых получаются расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих металлов, ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях;
- 13) стационарные канатные дороги и фуникулеры;

14) здания и сооружения, проектирование и строительство которых требует разработки специальных строительных норм;

нормативные документы в области градостроительства и строительства – правила по градостроительной и строительной деятельности, а также стандарты, условия, технические нормы и другие, регулирующие градостроительные и строительные, технические нормативные правовые акты;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

проектно-сметная документация – комплект документов, раскрывающих сущность проекта и содержащих обоснование его целесообразности и реализуемости. Документация, содержащая текстовые и графические материалы и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, а также стоимостные показатели для обеспечения строительства, реконструкции, технического перевооружения, ремонта, восстановления или сноса объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций;

сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта (далее – сметная стоимость) – сумма денежных средств, необходимая для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и проведения работ по сохранению объектов культурного наследия и других объектов;

сметные нормативы – сметные нормы и методики применения сметных норм и сметных цен строительных ресурсов, используемые при определении сметной стоимости строительства;

сметные нормы – совокупность количественных показателей материалов, изделий, конструкций и оборудования, затрат труда работников в строительстве, времени эксплуатации машин и механизмов (далее – строительные ресурсы), установленных на принятую единицу измерения, и иных затрат, применяемых при определении сметной стоимости строительства;

сметные цены – применяются в строительстве для исчисления сметной стоимости. Система сметных цен включает средние районные (зональные) цены на строительные материалы, изделия и конструкции; цены на работу строительных машин и механизмов, тарифы, расценки, рассчитанные на основы сметы, калькуляции и используемые для определения стоимости нового строительства, реконструкции, технического перевооружения и расширения предприятий, зданий и сооружений;

государственный контроль строительства – деятельность, осуществляемая для проведения строительных работ в соответствии с проектом, обеспечения надежности строительных объектов, соблюдения требований нормативных документов по градостроительству и строительству, связанных с производством строительных материалов, изделий и строительных конструкций;

ближайшие соседи – владельцы, пользователи земельных участков, сопредельных с территорией застройки или расположенных на расстоянии 20 метров от территории застройки;

соседи – лица, владеющие, пользующиеся земельными участками в непосредственной близости от территории застройки, законные интересы которых затрагиваются в результате строительства;

смежные стены – стены, возведенные отдельно на границе прилегающих соседних земельных участков;

система инженерно-коммуникационного обеспечения – необходимые для эксплуатации объектов средства и установки, предназначенные для обеспечения газоснабжения, отопления, связи, электроснабжения, водоснабжения и канализации;

инфраструктура – комплекс объектов дорожно-транспортного, социального, культурного и бытового обслуживания, инженерно-коммуникационного обеспечения;

несущие конструкции – система конструкций, обеспечивающая надежность объектов строительства (устойчивость и прочность);

инженерные изыскания – изучение природных (геологических) условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий застройки и земельных участков в их пределах, а также сбора данных, необходимых для разработки и обоснования планировки территории и проектирования объектов строительства;

экспертиза проектов строительства – проверка соответствия проектно-сметной документации строительства и сметной документации требованиям нормативных документов в области градостроительства и строительства, а также результатам инженерных изысканий;

заказчик – государственные органы, муниципалитеты, а также юридические или физические лица, получившие заказ на строительство (возвведение, текущий или капитальный ремонт, реконструкцию, восстановление) или снос строительных объектов и обеспечивающее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектно-сметной документации для их строительства, реконструкции и капитального ремонта;

технический заказчик – физическое или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

проектировщик – получившее специальное разрешение (лицензию) физическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Абхазия в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическое лицо, имеющее лицензию, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Абхазия, разрабатывающее проектно-сметную документацию в полном объеме или отдельные ее части в соответствии с договором, заключенным с заказчиком, и принимающее на себя всю ответственность за разработку проектно-сметной документации;

подрядчик – получившее специальное разрешение (лицензию) физическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Абхазия в качестве индивидуального предпринимателя, и юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Абхазия, осуществляющее строительные и инженерно-изыскательные работы в соответствии с договором, заключенным с заказчиком;

надежность – обеспечение безопасности объекта и его несущих конструкций с точки зрения устойчивости и прочности;

государственные средства – средства государственного бюджета, средства внебюджетных фондов, кредиты, полученные на основании государственных гарантий или международных договоров, заключенных государством, гранты, иностранная помощь, а также средства внебюджетных фондов бюджетных организаций и другие средства, которые классифицируются в качестве государственных средств;

технико-экономическое обоснование объекта строительства – сводка сравнительных технико-экономических расчетов, проводимых для определения связанных со строительством объекта технических решений, сметы и ожидаемых результатов, а также других показателей;

специальный знак – знак, устанавливаемый на месте проведения строительных работ с целью информирования населения и содержащий информацию о подрядной организации.

Глава 2. Основные принципы градостроительной и строительной деятельности

Статья 4. Основные принципы градостроительной и строительной деятельности

В Республике Абхазия градостроительная и строительная деятельность осуществляется на основе следующих принципов:

1) обеспечение социальных минимумов, связанных с условиями для здорового и безопасного проживания, работы и отдыха;

2) обеспечение безопасности;

3) обеспечение экологической безопасности и защиты окружающей среды;

4) обеспечение соответствия градостроительной документации;

5) охрана исторического ландшафта и объектов историко-культурного наследия;

6) информирование общественности;

7) обеспечение устойчивого развития территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

8) обеспечение размещения предприятий, учреждений, организаций имеющих рекреационное и оздоровительное значение;

9) обеспечение соблюдения градостроительных требований при размещении объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;

10) обеспечение соблюдения градостроительных требований при использовании гражданами и юридическими лицами земельных участков;

11) обеспечение ответственности за нарушение правил градостроительной деятельности;

12) а также иные принципы предусмотренные законодательством Республики Абхазия.

Статья 5. Обеспечение социальных минимумов

1. На объектах градостроительной и строительной деятельности, в частности на строительных объектах, предназначенных для проживания людей и использования ими, должны обеспечиваться социальные минимумы, связанные с условиями для здорового и безопасного проживания, работы и отдыха, определенные настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Абхазия.

2. Каждый гражданин имеет право на благоприятную среду жизнедеятельности. Осуществление такого права гражданина предусматривает:

– градостроительное планирование развития территорий и поселений;

– участие граждан и общественных объединений в осуществлении градостроительной деятельности;

– общественный контроль за осуществлением градостроительной деятельности и соблюдением законодательства Республики Абхазия о градостроительстве;

– компенсацию в административном порядке вреда, причиненного гражданам в результате нарушения законодательства Республики Абхазия о градостроительстве и повлекшего за собой ухудшение среды жизнедеятельности;

– возмещение вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан в результате нарушения законодательства Республики Абхазия о градостроительстве.

3. Кабинет Министров Республики Абхазия, органы местного самоуправления и организации должны создавать условия для беспрепятственного доступа инвалидов (в том числе инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным сооружениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям), а также для беспрепятственного пользования воздушным, железнодорожным, автомобильным, водным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации.

Градостроительное планирование и застройка городских и сельских поселений, разработка проектной документации для строительства, реконструкции зданий, строений и сооружений и их комплексов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур без учета обеспечения условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и использования таких объектов инвалидами не допускаются.

В случае если объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования невозможно полностью приспособить для беспрепятственного доступа инвалидов к ним, собственниками таких объектов должны осуществляться меры, обеспечивающие минимальные потребности инвалидов в соответствии с нормативными требованиями.

4. Территории городских и сельских поселений должны быть обеспечены сооружениями и коммуникациями транспорта в целях создания доступа к местам работы и отдыха, центрам социально-культурного обслуживания для всех категорий населения, в том числе инвалидов.

При проектировании и строительстве поселения необходимо предусматривать единую систему коммуникаций транспорта и улично-дорожной сети, увязанную с планировочной структурой поселения и прилегающей к нему территории, в целях обеспечения удобных и безопасных связей со всеми частями территории поселения, а также с другими территориями и поселениями.

Статья 6. Обеспечение безопасности

При градостроительной деятельности должна быть обеспечена безопасность территории застройки и объекта строительства с точки зрения соответствия требованиям, связанным с противопожарной защитой, защитой от опасных воздействий природного или техногенного характера.

Требования к безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера устанавливаются нормативными правовыми актами Республики Абхазия, а также техническими нормативными правовыми актами в сфере:

- архитектуры и градостроительства;
- охраны окружающей природной среды;
- санитарно-эпидемиологического надзора;
- гражданской обороны;
- предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций;
- земельных ресурсов и землеустройства;
- охраны недр, вод, атмосферного воздуха и почв.

В градостроительную документацию всех видов должны включаться разделы о защите территорий и поселений от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также определяться мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Статья 7. Обеспечение экологической безопасности и охраны окружающей среды

В рамках градостроительной и строительной деятельности должны обеспечиваться экологическая безопасность и охрана окружающей среды.

Оценка строительной деятельности с точки зрения ее воздействия на окружающую среду осуществляется в соответствии с законодательством Республики Абхазия. Результаты оценки должны приниматься во внимание при определении мероприятий по обеспечению экологической безопасности и охраны окружающей среды.

При разработке градостроительной документации следует предусматривать мероприятия по охране окружающей природной среды, определенные заданием на разработку градостроительной документации.

В градостроительную документацию всех видов в соответствии с заданием на ее разработку должны включаться разделы об охране недр, окружающей природной среды, о рациональном использовании природных ресурсов и землеустройстве.

Владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности обязаны соблюдать требования охраны окружающей природной среды и экологической безопасности, предусмотренные градостроительной документацией, а также санитарными правилами.

Статья 8. Обеспечение соответствия градостроительной документации

1. Строительные проекты должны соответствовать требованиям градостроительной документации, в том числе определенным детальным планом. При отсутствии такого плана или завершения его срока действия строительные проекты допускаются при соответствии документации по планировке территории, на которой будут реализованы эти проекты (генеральному плану и (или) общим планам), а также требованиям, предусмотренным при разработке детального плана, и одновременном наличии следующих условий:

1) назначение проектируемого объекта не должно противоречить назначению территориального зонирования общих или генеральных планов;

2) объект, строительство которого предусматривается по типу и масштабу использования, соответствует существующим постройкам.

2. Возведение объекта строительства вне сферы применения детального плана и за пределами зоны, в которой присутствуют постройки в значении, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, допускается только в случаях, если у него имеются на соответствующей территории инфраструктура и возможности для инженерно-коммуникационного обеспечения (достаточное обоснование возможности) и строительные объекты предназначены для следующих целей:

- 1) для осуществления деятельности, связанной с сельским и лесным хозяйством;
- 2) для использования работниками сельскохозяйственного предприятия;

3) для осуществления предпринимательской деятельности, связанной со снабжением связью, электричеством, газом, водой, отоплением, канализацией или соответствующей территорией;

4) для исследований, развития или использования ветровой, солнечной или гидроэнергии.

3. За исключением предусмотренного в [частях 1](#) и [2](#) настоящей статьи, осуществление других намерений строительства недопустимо в следующих случаях:

1) объект, строительство которого предусматривается, противоречит генеральному плану;

2) существует угроза того, что объект, строительство которого предусматривается, будет оказывать вредное воздействие на окружающую среду или сам подвергнется такому воздействию;

3) объект, строительство которого предусматривается, требует нерационального использования средств государственного бюджета, в связи с созданием инфраструктуры, обеспечением безопасности или здоровья;

4) объект, строительство которого предусматривается, нарушает интересы, связанные с охраной окружающей среды, земли, объектов историко-культурного наследия, либо природные особенности ландшафта;

5) объект, строительство которого предусматривается, создает угрозу водному хозяйству или ставит под угрозу защиту от природных явлений (наводнений).

4. При осуществлении градостроительной деятельности использование земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися соответственно владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков, проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, которые установлены проектами детальной планировки.

Статья 9. Охрана исторического ландшафта и объектов историко-культурного наследия

В рамках градостроительной и строительной деятельности должна быть обеспечена охрана зон нахождения исторического ландшафта и историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий или объектов.

В поселениях и на территориях, имеющих памятники истории и культуры, в том числе памятники археологии, особо охраняемые природные территории, устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается или ограничивается градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, причиняющая вред объектам историко-культурного наследия, особо охраняемым природным территориям, окружающей природной среде или ухудшающая их состояние и нарушающая целостность и сохранность.

Границы зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий определяются градостроительной документацией и утверждаются в порядке, установленном законодательством об охране памятников истории и культуры и об охране окружающей природной среды.

Статья 10. Информирование общественности

1. Центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, и местные органы государственного управления обязаны информировать общественность обо всех этапах и содержании территории планировки, о значительных намерениях строительства.

2. Физические и юридические лица Республики Абхазия имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях (строительстве, реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения, благоустройстве территорий, прокладке инженерных и транспортных коммуникаций) и иную информацию о градостроительной деятельности, за исключением информации, содержащей государственную тайну.

3. Информирование физических и юридических лиц о градостроительной деятельности осуществляется соответствующими органами исполнительной власти через средства массовой информации, посредством проведения общественных обсуждений, а также организации экспозиций и выставок.

4. Физические и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительной деятельности в любой форме: участие в собраниях (сходах) граждан, участие в общественных слушаниях, обсуждениях градостроительной документации и иные формы, требовать рассмотрения их предложений.

Физические и юридические лица до утверждения градостроительной документации могут проводить независимые экспертизы указанной документации за счет собственных

средств. Проведение таких экспертиз не влечет за собой задержку сроков согласования градостроительной документации с заинтересованными организациями и утверждение градостроительной документации. Независимые экспертизы градостроительной документации могут использоваться для обжалования в суде утвержденной градостроительной документации.

5. Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции рассматривают заявления граждан и их объединений, касающиеся вопросов градостроительной деятельности, затрагивающей их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы. Указанные заявления подлежат соответствующей регистрации.

6. Физические и юридические лица имеют право:

- требовать в судебном или административном порядке отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции или вводе в эксплуатацию объектов в случае нарушения законодательства Республики Абхазия;
- требовать в судебном или административном порядке ограничения, приостановления или прекращения деятельности предприятий и других объектов, эксплуатация которых осуществляется с нарушением законодательства Республики Абхазия.

Статья 11. Обеспечение устойчивого развития территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур

1. На территориях, используемых для проживания населения и осуществления хозяйственной и иной деятельности, создаются системы инженерной инфраструктуры и благоустройства (озеленение и инженерная подготовка территорий) территорий с учетом типа поселения и его застройка, вида хозяйственной и иной деятельности.

Виды систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий и ограничения на их использование и эксплуатацию при осуществлении градостроительной деятельности определяются градостроительной документацией и разрабатываемыми на ее основе специальными схемами, и проектами развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий.

2. При разработке градостроительной документации, строительстве и эксплуатации магистральных сетей и головных сооружений инженерной инфраструктуры, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий учитываются интересы поселений, расположенных на прилегающих к ним территориях, в целях исключения загрязнения источников водоснабжения, почв, атмосферного воздуха, загрязнения и уничтожения объектов зеленого фонда, в том числе вредного воздействия сооружений и коммуникаций инженерного оборудования и благоустройства территорий (очистных сооружений канализации, объектов тепло-, электро- и газоснабжения, свалок бытовых и промышленных отходов, мусороперерабатывающих заводов и других).

3. Участие владельцев, пользователей и арендаторов объектов недвижимости в обеспечении развития и эксплуатации систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий поселений осуществляется по соглашениям с органами исполнительной власти.

Статья 12. Обеспечение размещения предприятий, учреждений, организаций, имеющих рекреационное и оздоровительное значение

Размещение предприятий учреждений, организаций должно отвечать государственным градостроительным нормативам и правилам, требованиям зонирования территорий, обеспечения благоприятных условий для проживания населения.

При осуществлении градостроительной деятельности должны учитываться благоприятные природно-климатические, лечебные, санитарно-гигиенические и иные

благоприятные условия территорий и поселений в целях обеспечения прав граждан на отдых.

В местах постоянного проживания населения выделяются территории для обеспечения размещения имеющих рекреационное и оздоровительное значение объектов в соответствии с градостроительной документацией, государственными градостроительными нормативами и правилами.

Статья 13. Обеспечение соблюдения градостроительных требований при размещении объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения

В градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке определяются состав и структура объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом комплексности застройки, интересов различных социально-демографических и профессиональных групп населения.

Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления создают систему социального и культурно-бытового обслуживания населения в городских и сельских поселениях в соответствии с планировочной структурой поселений, их значением в межселенном социальном и культурно-бытовом обслуживании и с учетом развития предпринимательства и конкуренции в сфере услуг.

Изменение назначения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение уровня обслуживания населения, не допускается.

Статья 14. Обеспечение соблюдения градостроительных требований при использовании физическими и юридическими лицами земельных участков

Физические и юридические лица обязаны:

- охранять среду жизнедеятельности;
- осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры, памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений, иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
- выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства;
- оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, в осуществлении ими своих полномочий;
- предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
- безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для

строительства в соответствующие архивы и фонды органов архитектуры и градостроительства.

Глава 3. Система нормативной документации в области градостроительства и строительства. Информационная система обеспечения градостроительной и строительной деятельности

Статья 15. Назначение системы нормативной документации в области градостроительства и строительства

1. Система нормативной документации в области градостроительства и строительства служит целям создания здоровой и безопасной среды (условий) для проживания, работы и отдыха населения.
2. Нормативная документация в области градостроительства и строительства ежегодно публикуется центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.
3. При осуществлении градостроительной и строительной деятельности должны соблюдаться требования нормативной документации в области градостроительства и строительства.
4. В случае отсутствия нормативных документов или отклонения от требований нормативной документации на проектируемый или строящийся объект необходима разработка специальных технических нормативов применительно именно к этому объекту, разработанных и утвержденных в установленном порядке.

Статья 16. Система нормативной документации в области градостроительства и строительства

1. Система нормативной документации в области градостроительства и строительства включает:
 - 1) технические нормативные правовые акты, связанные с документами, нормами и правилами территориального планирования, а также обоснованием градостроительства;
 - 2) технические нормативные правовые акты по ведению государственного кадастра градостроительства;
 - 3) технические нормативные правовые акты организационно-методического характера, связанные со стандартизацией и сертификацией строительных материалов и изделий, геодезией, инженерными изысканиями и строительными работами, разрешением на эксплуатацию объекта строительства;
 - 4) технические нормативные правовые акты, определяющие положения надежности объектов строительства, пожаро- и взрывобезопасность, защиту от опасных (вредных) воздействий природного и техногенного характера, качество и совместимость строительных материалов, изделий и конструкций;
 - 5) технические нормативные правовые акты по проектированию и строительству объектов строительства, включая магистральные трубопроводы (вода, канализация, и пр.) и коммуникации (линии электропередачи, связи и пр.);
 - 6) технические нормативные правовые акты на инженерно-коммуникационное обеспечение населенных пунктов или их частей, отдельных объектов строительства;
 - 7) технические нормативные правовые акты на обеспечение безопасности во время строительства;
 - 8) технические нормативные правовые акты по ценообразованию и сметам для объектов строительства, финансируемых за счет средств государственного бюджета;
 - 9) технические нормативные правовые акты по обеспечению требований, связанных с гражданской обороной, при проектировании и строительстве объектов строительства;

10) нормативные правовые акты по надзору в сфере градостроительной и строительной деятельности.

2. Правовую основу нормативных документов в сфере градостроительства и строительства составляют настоящий Кодекс и иные нормативные правовые акты Республики Абхазия.

Статья 17. Система информационного обеспечения градостроительной и строительной деятельности

1. Единая система информационного обеспечения градостроительной и строительной деятельности организуется в целях комплексной оценки территории, обеспечения принятия соответствующих решений в области градостроительной и строительной деятельности.

2. Порядок организации и функционирования единой системы информационного обеспечения градостроительной и строительной деятельности, а также содержание, правила представления и обработки информации, включенной в систему, устанавливаются центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.

Глава 4. Государственная политика в сфере градостроительной и строительной деятельности

Статья 18. Государственное регулирование в области градостроительной и строительной деятельности

Государственное регулирование в области градостроительной и строительной деятельности осуществляется Президентом Республики Абхазия, Кабинетом Министров Республики Абхазия, центральными и местными органами государственного управления, местными органами самоуправления в пределах их компетенции в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

Статья 19. Полномочия Президента Республики Абхазия в области градостроительной и строительной деятельности

Президент Республики Абхазия в пределах своих полномочий:

- утверждает основные направления государственной градостроительной политики Республики Абхазия;
- утверждает общие планы территориального планирования;
- утверждает генеральный план столицы Республики Абхазия – города Сухум;
- осуществляет иные полномочия в области градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Абхазия.

Статья 20. Полномочия Кабинета Министров Республики Абхазия в области градостроительной и строительной деятельности

Кабинет Министров Республики Абхазия в пределах своих полномочий:

- обеспечивает разработку и реализацию основных направлений государственной градостроительной политики Республики Абхазия;
- утверждает правила разработки, согласования общего и генерального планов территориального планирования;
- обеспечивает соблюдение требований документов территориального планирования;

- обеспечивает разработку общих и генеральных планов территориального планирования;
- утверждает генеральные планы районов, городов районных центров, городов в районе;
- представляет на утверждение Президенту Республики Абхазия общие планы территориального планирования;
- устанавливает предмет и порядок осуществления мониторинга реализации общего и генерального плана территориального планирования;
- устанавливает правила выдачи или аннулирования профессионального сертификата, а также перечень сертифицируемых профессий в области строительной деятельности;
- устанавливает правила аккредитации лабораторий учреждений, осуществляющих сертификацию строительных материалов и изделий, а также испытательные лаборатории;
- устанавливает дополнительные требования, связанные с выдачей разрешения на строительство потенциально опасных объектов или объектов государственного значения;
- утверждает перечень потенциально опасных объектов или объектов государственного значения;
- устанавливает правила осуществления государственного контроля над строительством;
- устанавливает порядок ведения Государственного реестра строительства, содержание сведений, включаемых в Государственный реестр строительства;
- устанавливает порядок создания и ведения государственного градостроительного кадастра;
- устанавливает порядок проведения государственной экспертизы градостроительных проектов;
- утверждает программы в области градостроительной и строительной деятельности;
- осуществляет иные полномочия в области градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Абхазия.

Статья 21. Полномочия центрального органа государственного управления, уполномоченного в области градостроительной и строительной деятельности

Центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, в пределах своих полномочий:

- разрабатывает и реализует основные направления государственной градостроительной политики Республики Абхазия;
- разрабатывает совместно с местными органами государственного управления общие, генеральные и детальные планы территориального планирования;
- представляет на утверждение Кабинету Министров Республики Абхазия генеральные планы районов, городов районных центров, городов в районе;
- утверждает генеральный план поселков и сел;
- создает и ведет государственный градостроительный кадастр;
- утверждает планы мероприятий, связанные с реализацией общих, генеральных планов территориального планирования;
- осуществляет мониторинг реализации общего и генерального плана территориального планирования;
- утверждает правила разработки и согласования детального плана, а также перечень государственных органов, с которыми согласовывается план территориального планирования;
- опубликовывает на официальном сайте детальный план территориального планирования;

- ведет профессиональный реестр и публикует на официальном сайте его содержание;
- устанавливает правила проверки соответствия стандартам строительных материалов и изделий;
- устанавливает форму и содержание разрешения на строительство, специального знака;
- устанавливает правила проведения экспертизы строительных проектов;
- устанавливает правила сноса объекта строительства;
- устанавливает единую форму разрешения на эксплуатацию объекта строительства;
- ведет Государственный реестр строительства и публикует на официальном сайте сведения, содержащиеся в Государственном реестре строительства;
- организует разработку программ в области градостроительной и строительной деятельности, а также выполнение научно-исследовательских работ в области градостроительной и строительной деятельности;
- согласовывает проекты используемых при осуществлении строительной деятельности технических нормативных правовых актов, в том числе норм и правил пожарной безопасности, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также стандартов, устанавливающих требования к материалам, относящимся к объектам стандартизации в области градостроительной и строительной деятельности;
- разрабатывает и принимает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты в области градостроительной и строительной деятельности, в том числе разрабатывает и утверждает технические нормативные правовые акты;
- организует научно-методическое и информационно-аналитическое обеспечение градостроительной и строительной деятельности;
- определяет виды работ и услуг, относящиеся к строительной деятельности;
- определяет порядок осуществления технического надзора и авторского надзора за строительством;
- координирует работу подведомственных научно-исследовательских, проектных, изыскательских и иных организаций;
- информирует общественность обо всех этапах и содержании территории планировки, о значительных намерениях строительства;
- ежегодно публикует нормативную документацию в области градостроительства и строительства;
- определяет порядок организации и функционирования единой системы информационного обеспечения градостроительной и строительной деятельности, а также содержание, правила представления и обработки информации, включенной в систему;
- осуществляет международное сотрудничество в области градостроительной и строительной деятельности;
- осуществляет иные полномочия в области градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Абхазия.

Статья 22. Полномочия местных органов государственного управления в области градостроительной и строительной деятельности

Местные органы государственного управления в области градостроительной и строительной деятельности в пределах своих полномочий:

- организуют территориальное планирование на территориях соответствующих административно-территориальных единиц, участвуют в создании и развитии системы и инфраструктуры социального, инженерно-коммуникационного обеспечения указанных территорий;

- разрабатывают совместно с центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности, общие, генеральные и детальные планы территориального планирования;
- направляют на утверждение органу местного самоуправления детальные планы территориального планирования;
- направляют на рассмотрение Сухумского городского собрания генеральный план города Сухум;
- организуют реализацию строительных проектов, возводимых на территории соответствующих административно-территориальных единиц за счет бюджетных средств, и представляют ежегодный отчет в органы местного самоуправления;
- при формировании проекта соответствующего местного бюджета предусматривают объем бюджетных ассигнований для развития местной инфраструктуры в связи с проведением строительных работ на территории соответствующей административно-территориальной единицы;
- информируют общественность обо всех этапах и содержании территории планировки соответствующей административно-территориальной единицы, о значительных намерениях строительства;
- выносят решение о благоустройстве территории;
- рассматривают и согласовывают проекты реставрации или ремонта памятников архитектуры, благоустройства и озеленения участков, окружающих памятники архитектуры на территории города (района) или пригородной зоны, а также проектов охранных зон и зон регулирования застройки и контроль за осуществлением этих проектов;
- проводят контроль за осуществлением планировки, застройки, инженерного оборудования и благоустройства города (района) в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией;
- рассматривают и согласовывают проекты малых архитектурных форм, рекламы, наружного освещения и других элементов, определяющих внешний вид городской застройки, в том числе окраски зданий и сооружений;
- рассматривают и согласовывают проекты интерьеров вновь сооружаемых и реконструируемых зданий общественного назначения;
- осуществляют иные полномочия в области градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Абхазия.

Статья 23. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной и строительной деятельности

Органы местного самоуправления в области градостроительной и строительной деятельности в пределах своих полномочий:

- рассматривают и вносят на утверждение Президенту Республики Абхазия генеральный план города Сухум;
- утверждают детальные планы территориального планирования и направляют для опубликования в центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности;
- принимают решения о благоустройстве территории;
- заслушивают отчет о реализации строительных проектов, возводимых на территории соответствующих административно-территориальных единиц за счет бюджетных средств;
- осуществляют иные полномочия в области градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Абхазия.

Раздел II. Градостроительная деятельность

Глава 5. Планировка территории

Статья 24. Назначение территориального планирования

1. Положения настоящего Кодекса о территориальном планировании регулируют отношения, связанные с территориальным планированием всей территории Республики Абхазия, включая территории районов, города Сухум, городов – районных центров, городов в районе, поселков и сел, с использованием земельных участков на этих территориях для строительства или в других целях.

2. Территориальное планирование осуществляется с точки зрения государственных нужд и градостроительных целей.

3. Территориальное планирование должно обеспечивать упорядоченное развитие градостроительства и социально справедливое использование земель, соответствовать благосостоянию общества, служить формированию благоприятной для человека и здоровой окружающей среды, сохранению и развитию необходимых для жизни природных основ.

4. Недра и земля должны использоваться экономно и рационально. Территории, на которых расположены сельскохозяйственные угодья, лесные массивы, поселения, где проживают граждане, должны использоваться при градостроительной деятельности только по прямому назначению. Использование этих земель по другому назначению может быть только при соответствующем обосновании и в обоснованном необходимом размере.

5. При подготовке документов по территориальному планированию общественные и частные интересы должны быть сбалансированы на справедливой основе.

6. Основными нормативными показателями плотности застройки являются коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки. Коэффициент застройки определяется как отношение суммы площадей зданий, которые можно разместить на территории земельного участка к площади земельного участка. Коэффициент плотности застройки определяется как отношение суммарной площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Для городских поселений показатели застройки земельных участков при строительстве жилых, общественно-деловых или производственных объектов должны быть не более:

коэффициент застройки – 0,4 (0,6);

коэффициент плотности застройки – 3,6 (4,8).

В скобках указаны показатели земельных участков городских поселений при застройке в сложившейся реконструируемой зоне.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи не учитываются.

Статья 25. Виды территориального планирования

Существуют следующие виды территориального планирования:

- 1) общее территориальное планирование;
- 2) планирование использования территории;
- 3) детальное территориальное планирование.

Статья 26. Цели территориального планирования

1. Целями общего территориального планирования являются:

1) создание и развитие сбалансированных социальных, экономических, экологических и культурных условий на всей территории Республики Абхазия и на территориях районов и города Сухум;

2) обеспечение общих требований к созданию благоприятной, здоровой и безопасной для человека среды проживания, работы и отдыха;

3) сохранение характерных особенностей отдельных территорий Республики Абхазия (исторических, культурных, экологических и т.д.);

4) создание и развитие на территории и в населенных пунктах Республики Абхазия соответствующей инфраструктуры, обеспечение общедоступности объектов инфраструктуры;

5) создание в районах и городе Сухум устойчивой к долгосрочной конкуренции и сбалансированной с пространственной точки зрения экономической инфраструктуры, создание достаточного количества мест для работы и образования;

6) охрана и развитие исторического и природного ландшафта.

2. Целями использования территории и детального плана территориального планирования являются:

1) использование административно-территориальной единицы (или ее части) с учетом требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

2) обеспечение требований, связанных с охраной объектов историко-культурного наследия, рациональным использованием национальных традиций архитектуры и строительства, ландшафтного или пространственного вида;

3) обеспечение требований (аспектов), связанных с охраной окружающей среды, в частности, интересов, связанных с воздействием на фауну и флору, почву, воду, воздух, климат, а также на людей и объекты историко-культурного наследия;

4) обеспечение экономических интересов, связанных с сельским и лесным хозяйством, энерго- и водоснабжением, канализацией и выбросом отходов, почтой и телекоммуникациями, а также месторождениями полезных ископаемых;

5) обеспечение требований, связанных с перевозкой людей и товаров (включая общественный транспорт, осуществляющий перевозки на близкие расстояния), в том числе требований, связанных с гибкостью перемещения людей;

6) обеспечение требований безопасности, связанных с защитой от природных явлений;

7) обеспечение требований, связанных с обороной и гражданской обороной.

Статья 27. Документы территориального планирования

1. Документами территориального планирования являются:

1) общие планы, разрабатываемые в рамках общего планирования территории Республики Абхазия, районов и города Сухум;

2) генеральные планы, разработанные в рамках планирования использования территорий районов, города Сухум, городов – районных центров, городов в районе, поселков и сел;

3) детальные планы административно-территориальных единиц (города Сухум, городов – районных центров, городов в районе, поселков и сел) или их частей, разработанные в рамках детального планирования территорий или частей территорий административно-территориальных единиц (города Сухум, городов – районных центров, городов в районе, поселков и сел).

2. Генеральные планы разрабатываются на основании общего плана, а детальные планы – на основании генеральных планов.

3. Документы территориального планирования имеют обязательную юридическую силу.

4. Документы территориального планирования являются открытыми для общественности. Центральный орган государственного управления, уполномоченный в

сфере градостроительной и строительной деятельности, и местные органы государственного управления обязаны создать возможность юридическим или физическим лицам ознакомиться с документами территориального планирования и представить по запросу копии этих документов.

Статья 28. Общие планы

1. Общие планы разрабатываются в масштабах 1:5000–1:25000 на уровне территории Республики Абхазия. Общие планы могут предусматривать:

1) систему поселений (города и соединяющие их транспортные пути, территории вдоль дорог, рек – оси развития, а также перспективное развитие системы поселений, сеть других населенных пунктов и т.д.);

2) территории, не охватываемые системой поселений (леса, земли сельскохозяйственного назначения, места полезных ископаемых, особо охраняемые природные территории и пр.);

3) благоустройство и изменение функционального назначения территорий;

4) территории, предназначенные для обеспечения защиты от таких природных явлений, как паводки и наводнения (например, на берегах рек и пр.);

5) места и полосы (коридоры) для видов инфраструктуры (транспорт, инженерно-коммуникационная, снабжение, транспортировка и переработка отходов и т.д.);

6) территории, предназначенные для выполнения определенных функций, которые играют важную роль для какой-либо территории (пространства) (аэропорты, морские порты и т.д.).

2. Общие планы имеют бессрочную юридическую силу, и в них вносятся соответствующие изменения.

Статья 29. Генеральный план

1. Генеральный план разрабатывается на уровне городов или других населенных пунктов. В генеральном плане тип землепользования, предназначенный для города и других населенных пунктов, должен быть описан в общих чертах в соответствии с прогнозируемыми потребностями с точки зрения целей градостроительства. Генеральные планы разрабатываются в масштабах 1:2000–1:5000.

2. Генеральный план включает следующее:

1) территории, предназначенные для строительства, в зависимости от типа и масштаба использования земельных участков для целей строительства;

2) соответствующие объекты и учреждения в целях обеспечения населения товарами и услугами, в частности, его социальных и культурно-бытовых потребностей, а также территории для спортивных и игровых площадок;

3) парки и другие зеленые зоны, пляжные зоны, кладбища;

4) территории для дорожно-транспортной инфраструктуры;

5) территории для инженерно-коммуникационного обеспечения, а также для отходов (территории застройки, не имеющие центральной системы канализации, должны обозначаться);

6) территории ограниченного использования или территории, на которых применяются специальные правила в соответствии с законодательством об охране окружающей среды, территории, подлежащие очистке и благоустройству;

7) водные территории, территории, предназначенные для портов и водных хозяйств, а также территории, которые должны оставаться пустыми для защиты от наводнений и регулирования потока воды;

8) территории, на которых необходимо проведение инженерной подготовки, включая территории, на которых необходимо провести проектную организацию рельефа

(территории, подлежащие заполнению, бурению), либо территории для извлечения камня, почвы или других ископаемых;

9) земли сельскохозяйственного назначения;

10) леса;

11) территории, предназначенные для мероприятий в целях охраны природной среды и ландшафта, ухода за ними и их развития.

3. В генеральном плане необходимо особо отметить:

1) территории, которые являются необходимыми для проведения в ходе строительства специальных строительных мероприятий, а также особых мер безопасности в отношении природных явлений;

2) территории, отведенные под горнодобывающую промышленность, или территории, предназначенные для переработки минералов;

3) территории, предназначенные для использования в строительных целях и загруженные большим количеством материалов, представляющих угрозу для окружающей среды.

4. К генеральному плану прилагается пояснение. В пояснении отражаются цели и задачи, которые решаются при разработке генерального плана.

5. Тип использования земель для целей строительства определяется на основе фиксированных территориальных зон. Зонирование территорий осуществляется с учетом следующих требований:

1) учет принятых ранее соответствующих решений по территориальному планированию;

2) определение зон, в которых разрешена ограниченная градостроительная деятельность;

3) указание существующих на территории построек инженерно-коммуникационного обеспечения и транспортной инфраструктуры, а также основных элементов структуры территориального планирования;

4) учет местных условий;

5) ограничения и условия для каждой зоны с определением типа землепользования;

6) согласование границ зон с территориальными границами природных комплексов, санитарными, санитарно-защитными, защитными полосами зон, на которых разрешено ограниченное использование земель (использование на особых условиях), и красными линиями.

6. Масштабы строительства, предельно допустимая высота зданий и количество этажей определяются посредством коэффициентов застройки и плотности застройки территории.

См. [Временный регламент предельной высоты и предельного количества этажей зданий, строений, сооружений для объектов нового строительства и реконструкции в центральной части г. Сухум](#)

7. Детализированные правила, связанные с зонированием территорий, типом и масштабом строительства, устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти.

8. Срок действия генерального плана составляет 20 лет.

Статья 30. Детальный план

1. Детальные планы разрабатываются для территорий городов, поселков, сел, районов или части их территории. В детальном плане зафиксированы правила, имеющие обязательную юридическую силу для регулирования градостроительной деятельности. Детальные планы разрабатываются в масштабе 1:500–1:2000.

2. Детальный план включает в себя следующее:

- 1) тип и масштаб использования территории для целей строительства;
 - 2) земельные участки, на которых предполагается ведение строительства, а также расположение объектов строительства на этих участках;
 - 3) территории для досуга и отдыха с детальной проработкой мест размещения объектов на участках;
 - 4) территории, предназначенные для общественных нужд, а также для спортивных и игровых сооружений с нанесением на планах мест расположения перечисленных объектов;
 - 5) территории с особыми условиями использования с нанесенными на плане объектами на этих территориях;
 - 6) территории, не предназначенные для строительства, и их использование;
 - 7) транспортные коридоры, магистрали, дороги, проезды и тротуары, предназначенные для движения транспорта, включая движение велосипедов и пешеходов, территории для парковки машин с расположением на них машиномест;
 - 8) территории под объекты и предприятия, предназначенные для целей снабжения (обеспечения), с нанесенными на плане объектами на этих территориях;
 - 9) территории и коридоры для систем инженерно-коммуникационного обеспечения, а также места размещения отходов и складов;
 - 10) территории парков и прочих зеленых зон, с детальной проработкой размещения объектов на этих территориях места для возведения палаток с целью краткосрочного отдыха, пляжные зоны, кладбища, набережные;
 - 11) водные территории, а также территории под водное хозяйство, размещение сооружений для защиты от наводнений и территории для очистки водных потоков (если эти вопросы не решены другими законодательными актами);
 - 12) мероприятия по инженерные подготовки территории;
 - 13) территории под строительство объектов животноводства (стойла, сооружения для проведения животноводческих выставок и пр.), а также территории для выгонов и пастбищ;
 - 14) меры по охране и развитию природной среды и ландшафта (если эти вопросы не решены другими законодательными актами), а также территории, предназначенные для проведения этих мероприятий;
 - 15) территории, на которых запрещено или ограничено использование определенных материалов, загрязняющих воздух, в целях защиты окружающей среды от вредных воздействий, территории, подлежащие очистке и благоустройству;
 - 16) меры по благоустройству территории (посадка деревьев, кустарников и других растений для частей объектов строительства, за исключением территорий, предназначенных для целей сельского и лесного хозяйства, а также опоры, предназначенные для обеспечения их сохранности, а также сохранности водных бассейнов);
 - 17) разработка мероприятий по безопасной эксплуатации объектов, включая природные явления;
 - 18) территории, отведенные под горную промышленность или предназначенные для переработки минералов, с детальной проработкой этих территорий с нанесением на планы всех объектов недвижимости на территории.
3. В детальном плане необходимо особо отметить:
- 1) территории, которые являются необходимыми для осуществления специальных строительных мер в ходе строительства или особых мер безопасности в отношении природных явлений;
 - 2) территории, отведенные под горную промышленность или предназначенные для переработки минералов;
 - 3) территории, нагруженные большим количеством материалов, представляющих угрозу для окружающей среды.

4. Детальный план устанавливает границы территории, на которой он применяется.
5. К детальному плану прилагается пояснение. В пояснении описываются цели и задачи разработки детального плана.
6. Детальный план разрабатывается или модифицируется в следующих случаях:
 - 1) если в соответствии с общим и генеральным планами предусмотрены территории, предназначенные для строительства жилых домов, объектов общественного назначения, рекреационных объектов, объектов общего пользования, производственных, складских, коммерческих и торговых объектов, инженерно-коммуникационных сетей и других объектов;
 - 2) при формировании земельных участков для нового строительства или развития других видов деятельности, не связанных с сельским или лесным хозяйством;
 - 3) при изменении основного назначения землепользования в целях развития строительства и других видов деятельности;
 - 4) при изменении любого из требований, связанных с типом использования территории, максимально допустимой высотой зданий, коэффициентов застройки и плотности застройки территории;
 - 5) при формировании территорий для промышленных зон;
 - 6) если ни в общем, ни в генеральных планах не предусмотрено строительство сооружений инженерно-коммуникационного обеспечения.
7. Детальный план, срок действия которого не установлен, используется бессрочно.

Глава 6. Производство по подготовке документов территориального планирования

Статья 31. Заказчики и финансирование территориального планирования

1. Заказчиком территориального планирования выступает центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, или местный орган государственного управления.
2. Документы территориального планирования разрабатываются на основании решения, принятого центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности, или местным органом государственного управления. Подготовка документов территориального планирования финансируется соответственно за счет средств республиканского или местного бюджета.

Статья 32. Прозрачность производства по подготовке документов территориального планирования

1. Производство по подготовке документов территориального планирования должно быть прозрачным.
2. Заказчик обязан обеспечить прозрачность производства по подготовке документов территориального планирования.
3. В ходе производства по подготовке документов территориального планирования физическим или юридическим лицам заказчиком должны быть созданы возможности для выражения своего мнения, возражений и предложений.

Статья 33. Процедуры, обеспечивающие прозрачность производства по подготовке документов территориального планирования

Процедуры, обеспечивающие прозрачность производства по подготовке документов территориального планирования:

- 1) предоставление информации о территориальном планировании;
- 2) создание условий для ознакомления общественности с проектами документов по территориальному планированию;

- 3) рассмотрение возражений и предложений относительно территориального планирования;
- 4) проведение общественных обсуждений.

Статья 34. Предоставление информации о территориальном планировании

1. Общественность как можно скорее должна быть заранее проинформирована заказчиком о решении, подготовке и модификации документов территориального планирования, целях и ожидаемых воздействиях планирования, различных путях разрешения вопросов, связанных с реконструкцией или развитием определенной территории.

2. Общественность не информируется о подготовке или модификации документов территориального планирования в следующих случаях:

1) если вносятся изменения в генеральный план и при этом не затрагивается функциональное назначение территориальных зон и границ;

2) при подготовке детального плана, внесении в него изменений или отмене детального плана, если это не оказывает влияния на планируемую территорию и соседние территории;

3) если уже предоставлена информация и пояснения в рамках ранее осуществленного планирования.

3. Порядок и сроки ознакомления с территориальным планированием, а также с проектами документов по территориальному планированию, внесения возражений и предложений, связанных с территориальным планированием, информация о месте и времени общественного обсуждения документов территориального планирования доводятся до сведения общественности посредством опубликования в средствах массовой информации и на веб-сайте заказчика, а также посредством размещения на информационных щитах в открытом для общественности месте в административном здании заказчика или в пределах планируемой территории. Лица, интересы которых непосредственно затронуты территориальным планированием, информируются об этом дополнительно посредством заказных писем.

Статья 35. Порядок подготовки первоначального проекта документов территориального планирования

1. Общественность вправе предъявить заказчику в письменном виде возражения и предложения, связанные с вопросами, предусмотренными в [части 1](#) статьи 34 настоящего Кодекса, в течение 30 дней с момента объявления решения о подготовке или изменении документов территориального планирования с учетом представленных возражений и предложений. Если возражения и предложения признаны необоснованными, заказчик обязан указать причины этого в пояснении.

2. Заказчик готовит первоначальный проект документов территориального планирования и соответствующее пояснение к нему.

Статья 36. Процедура подготовки окончательного проекта документов территориального планирования

1. Заказчик представляет на рассмотрение общественности первоначальный проект документов территориального планирования вместе с пояснением.

2. Заказчик сообщает о месте и времени ознакомления с документами территориального планирования и пояснением к ним в течение 7 дней в соответствии с [частью 3](#) статьи 34 настоящего Кодекса. В сообщении также указывается возможность внесения возражений и предложений относительно первоначального проекта документов территориального планирования.

3. На ознакомление с первоначальным проектом документов территориального планирования отводится 60 дней.

4. В течение периода, определенного частью 3 настоящей статьи, лица, интересы которых затрагиваются предполагаемым планированием, могут представить претензии и предложения относительно первоначального проекта.

5. Заказчик разрабатывает окончательный проект документов территориального планирования с учетом претензий и предложений, связанных с первоначальным проектом документов территориального планирования.

6. Заказчик подготавливает обобщенный отчет по результатам рассмотрения претензий и предложений и приобщает его к документам территориального планирования.

Статья 37. Общественные обсуждения

1. В течение 10 дней с даты подготовки окончательного проекта документов территориального планирования заказчиком организуются общественные обсуждения.

2. Заказчик информирует участников общественного обсуждения о результатах рассмотрения возражений и предложений, связанных с проектом документов территориального планирования, территориальным планированием, и о внесенных в связи с этим изменениях в проекты документов территориального планирования, а также о причинах отклонения возражений и предложений.

3. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, связанных с территориальным планированием, устанавливается центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности в соответствии с положениями настоящей [главы](#) и [Закона](#) Республики Абхазия от 22 апреля 2008 года № 2009-с-IV «О праве на доступ к информации».

Статья 38. Участие государственных органов в территориальном планировании

Участие государственных органов и других соответствующих структур, интересы которых затрагиваются территориальным планированием, в производстве по подготовке документов территориального планирования должно быть обеспечено заблаговременно, должна быть изучена их позиция в отношении к предполагаемому территориальному планированию. Данные органы и соответствующие структуры в письменном виде представляют заказчику свои замечания по проекту документов территориального планирования с учетом требований [статьей 39](#) и [41](#) настоящего Кодекса.

Статья 39. Подготовка общего и генерального планов

1. Общий и генеральный планы подготавливаются с учетом возражений и предложений общественности, а также по согласованию с соответствующими государственными органами и другими структурами. Соответствующие государственные органы и другие структуры в течение 30 дней со дня отправления им проектов общего и генерального планов должны в письменном виде выразить свое мнение относительно этих документов. Если в течение указанного срока данными органами не вынесено соответствующее заключение, заказчик действует исходя из позиции незатрагивания интересов данных органов территориальным планированием.

2. Проекты общего и генерального планов в течение 10 дней после их подготовки должны быть представлены на утверждение в порядке, установленном [главой 4](#) настоящего Кодекса.

3. Правила разработки, согласования общего и генерального планов устанавливаются Кабинетом Министром Республики Абхазия с учетом требований настоящего Кодекса.

4. Общий и генеральный планы опубликовываются в течение 3 дней со дня утверждения и размещаются на официальном сайте центрального органа государственного управления, уполномоченного в области градостроительной и строительной деятельности.

5. Общий и генеральный планы вступают в силу с даты опубликования.

Статья 40. Реализация общего и генерального планов

1. Центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, утверждает план мероприятий, связанных с реализацией общего и генерального планов, в течение 3 месяцев с даты утверждения этих документов.

2. План мероприятий включает:

- 1) определение финансовых ресурсов, необходимых для реализации общего и генерального планов;
- 2) сроки подготовки детальных планов;
- 3) подготовку проектно-сметной документации и сроки ведения строительства объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств государственного бюджета.

3. Центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, проводит мониторинг реализации общего и генерального планов. Мониторинг общего плана проводится не реже одного раза в 10 лет, мониторинг генерального плана – не реже одного раза в 5 лет. Предмет и порядок осуществления мониторинга устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Статья 41. Подготовка детального плана

1. Детальные планы подготавливаются с учетом возражений и предложений общественности, а также по согласованию с соответствующими государственными органами и другими структурами. Данные органы и соответствующие структуры в течение 30 дней со дня отправления им проекта детального плана должны в письменном виде выразить свое мнение относительно этого документа. Если в течение указанного срока данными органами не вынесено соответствующего заключения, заказчик действует исходя из позиции не затрагивания интересов данных органов и структур территориальным планированием.

2. Проект детального плана в течение 10 дней со дня его подготовки должен быть представлен на утверждение в порядке, установленном [главой 4](#) настоящего Кодекса.

3. Правила разработки и согласования детального плана (с определением зон и мест в пределах территории планирования, на которых в соответствии с [частью 1](#) статьи 42 настоящего Кодекса могут быть применены запреты), а также перечень государственных органов, с которыми согласовывается план, устанавливаются центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности с учетом требований настоящего Кодекса.

4. Детальный план опубликовывается центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности, в течение 10 дней со дня утверждения.

5. Детальный план вступает в силу с даты опубликования.

Статья 42. Обеспечение стабильности территориального планирования

1. В случаях принятия решения о подготовке или изменении детального плана центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, местный орган государственного

управления и орган местного самоуправления в целях обеспечения стабильности предполагаемого территориального планирования может ввести запреты, связанные с осуществлением на территории планирования любых других строительных намерений, за исключением текущего ремонта и восстановления объекта строительства. Решение, которым устанавливается этот запрет, объявляется центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности, местным органом государственного управления и органом местного самоуправления в течение 5 дней с даты принятия. Решение вступает в силу со дня его объявления.

2. Решение о запрете, предусмотренное в части 1 настоящей статьи, не может быть продлено или принято повторно. Это решение считается утратившим силу в следующих случаях:

- 1) не позднее чем через 3 года после принятия решения;
- 2) при устранении обстоятельств, создающих необходимость принятия решения;
- 3) при вступлении в силу нового детального плана.

3. Центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, местный орган государственного управления и орган местного самоуправления должны проинформировать о признании утратившим силу решения о запрете.

Статья 43. Порядок разрешения споров относительно прав пользования на землю или иное недвижимое имущество и других вещных прав в связи с территориальным планированием

Споры относительно прав пользования землей или споры о праве собственности на иное недвижимое имущество и других вещных прав в связи с территориальным планированием разрешаются в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

Глава 7. Мероприятия по благоустройству в целях градостроительства

Статья 44. Меры по благоустройству

Меры по благоустройству представляют собой совокупность мероприятий, осуществляемых на определенной территории в целях создания условий для здорового образа жизни, работы и отдыха, обеспечения безопасности людей, проживающих или работающих на этой территории, улучшения внешнего вида соответствующей территории и расположенных на ней объектов строительства и их частей, а также дальнейшего улучшения существующих в этой сфере условий.

Статья 45. Участие заинтересованных лиц в мероприятиях по благоустройству

Мероприятия по благоустройству должны быть предварительно обсуждены с пользователями и другими заинтересованными лицами. Местные органы государственного управления предоставляют необходимые консультации лицам, принимающим добровольное участие в благоустройстве, а также могут поощрять заинтересованных лиц, принимающих добровольное участие в благоустройстве.

Статья 46. Обязанность предоставления информации

Пользователи и другие заинтересованные лица, а также уполномоченные ими лица обязаны информировать местные органы государственного управления о существенных фактах, связанных с оценкой потребности в благоустройстве соответствующей территории и ее реализацией.

Статья 47. Подготовительные работы для благоустройства

1. Подготовительные работы для благоустройства осуществляются местными органами государственного управления. Подготовительные работы включают:

- 1) проведение исследований подготовительного характера;
- 2) определение территории, подлежащей благоустройству;
- 3) определение мероприятий по благоустройству;
- 4) определение объема и сроков мероприятий по благоустройству;
- 5) обсуждение предусмотренного благоустройства;
- 6) план благоустройства.

2. До определения территории, подлежащей благоустройству, в качестве подготовительных работ проводятся отдельные мероприятия, связанные с регулированием и строительством.

Статья 48. Решение о благоустройстве

1. Любая территория, на которой предполагается проведение мероприятий по благоустройству, определяется соответствующим местным органом государственного управления в качестве территории, подлежащей благоустройству. Территория, подлежащая благоустройству, должна определяться с точки зрения наиболее эффективной реализации мероприятий по благоустройству, предусмотренных в [статье 44](#) настоящего Кодекса. В пределах территории, подлежащей благоустройству, определяются отдельные земельные участки, на которые не распространяются мероприятия по благоустройству.

2. Местный орган государственного управления выносит решение о благоустройстве территории, подлежащей благоустройству. В решении также указываются границы территории, подлежащей благоустройству, планируемые мероприятия по благоустройству, их объемы и сроки реализации.

3. Местные органы государственного управления должны подготовить отчет, обосновывающий определение территории, подлежащей благоустройству.

Статья 49. Утверждение и объявление решения о благоустройстве

1. Решение о благоустройстве утверждается органом местного самоуправления.

2. При наличии обстоятельств, дающих основания предполагать невозможность реализации в прогнозируемые сроки мероприятий по благоустройству, в утверждении решения о благоустройстве отказывается.

3. Решение о благоустройстве объявляется органом местного самоуправления в течение 10 дней с даты утверждения.

Статья 50. Финансирование мероприятий по благоустройству

Предусмотренные в настоящей главе мероприятия по благоустройству финансируются за счет бюджетных средств, а также за счет пожертвований пользователей и других заинтересованных лиц.

Статья 51. Отчет о результатах осуществления мероприятий по благоустройству

Отчет о результатах осуществления мероприятий по благоустройству, предусмотренных в решении, принятом в соответствии с [частью 2](#) статьи 48 настоящего Кодекса, в течение одного месяца после завершения этих мероприятий опубликовывается на официальном сайте органа местного самоуправления, принявшего решение о благоустройстве.

Раздел III. Строительная деятельность

Глава 8. Субъекты строительной деятельности

Статья 52. Заказчик объекта строительства

1. Заказчик определяет проектировщика и подрядчика по объекту строительства.
2. При наличии соответствующего кадрового потенциала и материально-технической базы заказчик полностью или частично может взять на себя функции проектировщика и (или) подрядчика, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.
3. Функции заказчика по строительству, финансируемому за счет средств государственного бюджета, по поручению соответствующего органа исполнительной власти возлагаются на государственные органы или учреждения.
4. Заказчик:
 - 1) обеспечивает изучение в соответствии с нормативными документами в сфере градостроительства и строительства соответствующей строительной площадки, а также соседних участков, строений, на которые может негативно повлиять строительство;
 - 2) обеспечивает разработку проекта строительства в соответствии с требованиями нормативных документов в сфере градостроительства и строительства, внесение изменений в проект, их согласование и одобрение;
 - 3) обеспечивает разработку документов по технико-экономическому обоснованию (и сметы) строительства, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, а также их согласование с соответствующим органом исполнительной власти и (или) соответствующими структурами;
 - 4) в отношении документов по технико-экономическому обоснованию сметной документации строительства, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, обеспечивает проведение экспертизы;
 - 5) получает разрешение на строительство у соответствующего органа исполнительной власти;
 - 6) обеспечивает технический и авторский контроль строительства, по окончании возведения объекта строительства обращается в соответствующий орган исполнительной власти за разрешением на его эксплуатацию;
 - 7) обеспечивает ввод законченного объекта в эксплуатацию.

Статья 53. Проектировщик строительства

1. Проектно-сметная документация объектов, на строительство которых требуется разрешение, разрабатываются проектировщиком. Проектировщиками могут быть только юридические или физические лица, зарегистрированные в Республике Абхазия и получившие специальное разрешение (лицензию). Проектно-сметная документация для особо сложных объектов может разрабатываться зарубежными проектными организациями, но только по постановлению Кабинета Министров Республики Абхазия.
2. Проектировщик осуществляет деятельность в соответствии с договором, заключенным с заказчиком, и проектным заданием заказчика.
3. Проектировщик:
 - 1) назначает руководителя строительного проекта (главного архитектора или главного инженера) и информирует об этом соответствующий орган исполнительной власти;
 - 2) обеспечивает подготовку строительного проекта в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, нормативных документов в сфере градостроительства и строительства и несет ответственность за это;

3) обеспечивает внесение в проект соответствующих изменений на основании претензий заказчика, соответствующего органа исполнительной власти, в соответствии с требованиями соответствующих структур, устанавливающих технические требования, и нормативных документов в сфере градостроительства и строительства и в установленном порядке согласовывает пересмотренный проект;

4) вносит в строительный проект соответствующие изменения в соответствии с претензиями экспертных учреждений;

5) осуществляет авторский контроль за ведением строительства и строительно-монтажных работ в соответствии с проектом, информирует заказчика или подрядчика о выявленных дефектах и нарушениях. В случае если заказчиком или подрядчиком не принимаются соответствующие меры в целях скорейшего устранения дефектов и нарушений, информирует об этом соответствующий орган исполнительной власти;

6) принимает участие при вводе в эксплуатацию объекта строительства.

Статья 54. Подрядчик строительства

1. Подрядчиками могут быть только юридические или физические лица, зарегистрированные в Республике Абхазия и получившие специальное разрешение (лицензию) на осуществление строительной деятельности. Подрядчик осуществляет деятельность в соответствии с законодательством и договором, заключенным с заказчиком строительства. Для выполнения работ, связанных со строительством, подрядчик вправе привлечь субподрядчика.

2. Подрядчик:

1) назначает руководителя строительства и информирует об этом соответствующий орган исполнительной власти, на основании проекта строительства разрабатывает проект выполнения строительных работ;

2) обеспечивает ведение строительных и строительно-монтажных работ в соответствии с проектом строительства, требованиями нормативных документов в сфере градостроительства и строительства и несет ответственность за это;

3) осуществляет внутренний оперативный контроль за ведением строительства;

4) обеспечивает на строительной площадке пожарную безопасность, безопасные условия труда и надлежащие санитарно-гигиенические условия, охрану окружающей среды на строительной площадке и прилегающей территории, защиту от угроз, которые могут возникнуть в связи со строительством людей, проживающих, отдыхающих или передвигающихся в непосредственной близости от строительной площадки;

5) организует охрану строительной площадки на время строительства, обеспечивает безопасную эксплуатацию строительной техники и механизмов;

6) устраняет дефекты и нарушения в строительстве, выявленные в ходе осуществления государственного контроля, технического контроля и авторского контроля;

7) составляет соответствующие документы, предусмотренные нормативными документами в сфере градостроительства и строительства, в связи с проведением строительных работ;

8) обеспечивает соответствие уровня шума, вибрации, загрязнения воздуха и других воздействий нормам, установленным нормативными документами в сфере градостроительства и строительства;

9) обеспечивает оказание первой медицинской помощи пострадавшим в связи со строительством на строительной площадке и прилегающих территориях;

10) принимает меры, необходимые для предотвращения аварий;

11) незамедлительно информирует об авариях соответствующий орган исполнительной власти, заказчика или проектировщика, в целях выяснения причин аварии обеспечивает охрану аварийной зоны.

Статья 55. Участие в строительной деятельности иностранных физических или юридических лиц

Иностранные физические и юридические лица могут заниматься строительной деятельностью на территории Республики Абхазия в соответствии с настоящим Кодексом при условии регистрации их на территории Республики Абхазия в соответствующих органах и получении лицензии.

Глава 9. Профессиональные отрасли строительной деятельности

Статья 56. Профессиональные отрасли строительной деятельности

Профессиональные отрасли строительной деятельности – это работы по инженерным изысканиям; подготовке проектной строительной и градостроительной документации; по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства и иных объектов; осуществление функции генерального подрядчика; осуществление функции заказчика/застройщика; производство строительных материалов, изделий и конструкций; использованию подземного пространства, эксплуатации и ремонту инженерных сооружений, систем, дорог и хозяйств.

Статья 57. Лицензирование в области строительной деятельности и инженерных изысканий

Лицензия – документ, подтверждающий право на оказание услуг в области строительной деятельности. Профессиональные отрасли строительной деятельности, требующие получения лицензии, указаны в [статье 56](#) настоящего Кодекса.

Лицензия является документом, фиксирующим соответствие требованиям соответствующих профессиональных стандартов профессионального уровня лица и его профессиональную пригодность.

Правила выдачи или аннулирования лицензии, а также перечень видов деятельности, требующих лицензирования, [устанавливаются](#) Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Выдача лицензии [осуществляется](#) центральным органом государственного управления Республики Абхазия, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.

Статья 58. Реестр лицензии

1. Сведения о профессиональной деятельности лиц, получивших лицензию, в течение 3 рабочих дней с даты выдачи соответствующих лицензий включаются в реестр, являющийся составной частью единой информационной системы.

2. Реестр лицензии ведется центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности, по профессиям, предусмотренным в [статье 56](#) настоящего Кодекса.

3. Сведения, содержащиеся в реестре лицензии, являются открытыми для общественности и публикуются на официальном сайте центрального органа государственного управления, уполномоченного в области градостроительной и строительной деятельности. Сведения, содержащиеся в реестре, носят информационный характер.

Глава 10. Строительные материалы и изделия

Статья 59. Требования к строительным материалам и изделиям

1. Строительные материалы и изделия отбираются в соответствии с технико-экономическим обоснованием строительства и требованиями проектных решений, назначением и спецификой строительных работ.

2. Строительные материалы и изделия должны иметь сертификат соответствия. В строительстве должны использоваться только сертифицированные строительные материалы и изделия, соответствующие требованиям законодательства в области противопожарной безопасности.

3. В проектной документации строительства указывается спецификация (классификация и характеристика) строительных материалов и изделий.

4. При наличии мотивированных сомнений в надежности, а также в соответствии с требованиями безопасности сертификации строительных материалов и изделий согласно требованию центрального органа государственного управления, уполномоченного в области градостроительной и строительной деятельности, соответствие строительных материалов и изделий стандартам проверяется лабораториями, предусмотренными частью 2 статьи 60 настоящего Кодекса.

5. При отсутствии на строительных материалах и изделиях маркировки (маркировки знаком соответствия) или при незаконной маркировке соответствующий орган исполнительной власти запрещает использование этих материалов и изделий.

6. Требования к качеству и безопасности строительных материалов и изделий регулируются законодательством, соответствующими стандартами международных организаций и иностранных государств, действующими (признанными) на территории Республики Абхазия.

Статья 60. Правила проверки соответствия стандартам и расходы строительных материалов и изделий

1. Правила проверки соответствия стандартам строительных материалов и изделий устанавливаются центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.

2. Лаборатории учреждений, осуществляющих сертификацию строительных материалов и изделий, а также испытательные лаборатории должны быть аккредитованы. Правила аккредитации устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Статья 61. Порядок замены строительных материалов и изделий

Замена строительных материалов и изделий другими строительными материалами и изделиями со схожими свойствами согласовывается между проектировщиком и заказчиком строительства. Замена строительных материалов и изделий другими строительными материалами и изделиями с отличными свойствами производится с разрешения органа, выдавшего разрешение на строительство.

Глава 11. Общие требования к строительству

Статья 62. Требования к объекту строительства

1. Возведение объекта строительства, в частности, строительство здания на каком-либо земельном участке допускается только в тех случаях, если земельный участок имеет выход к проездам по территории, не занятой другими собственниками.

2. Объект строительства должен проектироваться и возводиться в соответствии со следующими требованиями:

1) надежность с точки зрения пожарной безопасности и огнестойкости;

- 2) соответствие санитарно-гигиенических норм и правил, способствование формированию здоровой и безопасной среды проживания;
- 3) надежность при эксплуатации с точки зрения безопасности, отсутствие условий для возникновения нежелательных для пользователей рисков или несчастных случаев (падение, скольжение, возгорание, удар электрическим током и прочее);
- 4) обеспечение соответствия уровня шума, вибрации, загрязнения воздуха и других воздействий установленным нормам;
- 5) соответствие требованиям теплоснабжения, вентиляции, естественного и искусственного освещения, акустики (звукоизоляция и акустика помещений);
- 6) соответствие требованиям экономии энергоресурсов и энергоэффективности;
- 7) наличие необходимой инфраструктуры, связанной с использованием объекта строительства инвалидами и другими лицами с ограниченным движением (в частности, объекты, предназначенные для общего пользования).

3. Правила, связанные с требованиями, предусмотренными в [пунктах 5 и 6](#) части 2 настоящей статьи, устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти.

4. В целях обеспечения защиты жизни и здоровья населения в условиях войны, военного и чрезвычайного положения, а также при других чрезвычайных ситуациях при проектировании и возведении объектов строительства необходимо соблюдение требований гражданской обороны. Требования гражданской обороны, а также объекты строительства, на которые распространяются указанные требования, определяются законодательством Республики Абхазия и нормативными документами в сфере градостроительства и строительства.

Статья 63. Инженерно-изыскательские работы

1. Инженерно-изыскательские работы проводятся в целях разработки проектов строительства и возведения объектов, на строительство которых требуется получение разрешения, а также в целях получения предварительных сведений, необходимых для планирования земельных участков, на которых предполагается размещение указанных объектов строительства.

2. Инженерно-изыскательские работы осуществляются в соответствии с требованиями нормативных документов в области градостроительства и строительства. Результаты инженерно-изыскательских работ должны быть представлены заказчику или в соответствующий орган исполнительной власти в течение 10 дней после завершения поисковых работ.

3. Результаты инженерно-изыскательских работ хранятся в установленном порядке. Срок хранения результатов инженерно-изыскательских работ составляет не менее 99 лет.

4. Порядок проведения инженерно-изыскательских работ устанавливается соответствующим органом исполнительной власти.

5. Инженерно-изыскательские работы осуществляются лицами, получившими в соответствии с законодательством специальное разрешение (лицензию).

6. В состав инженерно-изыскательных работ входят:

- 1) инженерно-геодезические изыскания;
- 2) инженерно-геологические изыскания;
- 3) инженерно-экологические изыскания;
- 4) инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- 5) геофизические изыскания.

Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания выполняются для проектирования всех объектов строительства.

Инженерно-экологические, геофизические и инженерно-гидрометеорологические изыскания выполняются при необходимости при наличии сложных природных условий предполагаемой площадки строительства объекта.

Статья 64. Правила расчета площади и объема объекта строительства

1. Правила расчета площади и объема объекта строительства устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти с учетом требований настоящей статьи.
2. Общая площадь квартир в жилых домах рассчитывается с включением площади комнат, помещений (санитарный узел, кухня, прихожая, кладовая), а также лоджий, балконов, веранд и террас.
3. Общая площадь квартир в жилых зданиях рассчитывается без учета внешних и промежуточных стен, а также участков, на которых расположены перила. Площадь, на которой расположена печь (камин), также не причисляется к общей площади квартиры.
4. Высота квартир в жилых домах от пола до пола не менее 3,0 метров.
5. Высота мансардных этажей вдоль наружных стен должна быть не менее 1,6 метра, высота в высокой части – не менее 2,7 метра.
6. Площадь отведенных под строительство участков определяется по горизонтальной проекции площади его поверхности.
7. Высота здания считается от уровня земли до высшей точки здания, конька, помещения.

Статья 65. Общие требования к пожарной безопасности

1. Все части объекта строительства, в частности, стены, потолки и колонны должны быть построены в соответствии с требованиями пожарной безопасности с точки зрения огнестойкости с учетом их расположения и функций. Этих требований следует придерживаться также и при облицовке потолков, стен, подвесных потолков и изолированных поверхностей. Правила, связанные с требованиями, предусмотренными в настоящей статье, устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти.
2. Огнеупорные стены возводятся при необходимости предотвращения распространения пожара и невозможности предотвращения этого иным способом, в частности, при небольшом расстоянии между смежными или соседними зданиями либо на сооружениях с высокой вероятностью возникновения пожара.

Статья 66. Лестницы, лестничные клетки, входы и выходы арок, коридоры, проходы, рампы и лифты

1. Лестницы, лестничные клетки, входы и выходы арок, коридоры, открытые проходы, рампы и лифты должны быть удобными и безопасными для передвижения. Данные элементы должны быть сооружены в количестве, достаточном для предполагаемой плотности движения, и должны благоприятствовать осуществлению эвакуационных мероприятий.
2. На каждом этаже жилого здания должен быть предусмотрен вход посредством, по крайней мере, одной лестницы (обязательной лестницы) и двух на каждом этаже прочих общественных зданий. Не допускается установка вместо обязательных лестниц выдвижных (раскладных лестниц) или эскалаторов. Вместо таких лестниц могут быть использованы рампы.
3. Обязательная лестница должна быть предусмотрена непосредственно на лестничной клетке. Данное требование не распространяется на жилые дома до трех этажей и на двухуровневые квартиры, состоящие из двух этажей и двух квартир, жилые здания, здания сельскохозяйственного или лесохозяйственного назначения.
4. В жилых зданиях с высотой от пола первого этажа до пола последнего этажа 11,2 метра также устанавливаются лифты. Лифты должны устанавливаться с соблюдением мер безопасности и обладать качеством, предупреждающим возникновение угрозы во время эксплуатации. Владельцы объектов, на которых расположены лифты, обязаны содержать данные установки в надлежащем состоянии.

Статья 67. Инженерно-коммуникационное обеспечение объектов строительства

1. Инженерно-коммуникационное обеспечение объектов строительства должно быть достаточным для эксплуатации данных объектов в соответствии с их назначением и отвечать в ходе эксплуатации требованиям безопасности. Правила инженерно-коммуникационного обеспечения объектов строительства устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти.

2. Запрещается размещение компонентов инженерно-коммуникационного обеспечения на основных фасадах, кровлях и прочих зонах пространственного обзора. Данные компоненты могут быть размещены или скрыты на упомянутых участках в случаях и порядке, предусмотренных правилами инженерно-коммуникационного обеспечения объектов строительства и в соответствии с архитектурным стилем здания.

Статья 68. Требования к безопасной эксплуатации объектов строительства при проектировании

1. В целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов строительства на стадии проектирования объекта необходимо учитывать:

- 1) условия эксплуатации объекта строительства по назначению;
- 2) ожидаемое влияние окружающей среды на объект строительства;
- 3) свойства применяемых материалов, возможные средства их защиты от негативных воздействий среды, а также возможность деградации их свойств;
- 4) ожидаемое влияние объекта проектирования на окружающую среду.

2. При проектировании конструкций, воспринимающих динамические нагрузки или воздействия, следует применять специальные меры защиты (гасители колебаний, перфорация ограждающих конструкций, виброизоляция и др.). Проектирование конструктивных элементов, воспринимающих динамические нагрузки, должно проводиться с учетом результатов отчетов, касающихся их выносливости и прочности.

Статья 69. Требования к установке и эксплуатации технического оборудования и приборов

1. Техническое оборудование и приборы должны устанавливаться и эксплуатироваться при условии соблюдения требований охраны здоровья человека, окружающей среды и безопасности.

2. Техническое оборудование и приборы должны содержаться в исправном состоянии. Оборудование и приборы должны обслуживаться квалифицированным персоналом.

3. Если какое-либо оборудование или прибор препятствуют безопасной эксплуатации здания или сооружения, соответствующий орган исполнительной власти требует от собственника оборудования и сооружений немедленного устранения обстоятельств, препятствующих безопасной эксплуатации.

Статья 70. Ведение строительства на застроенных и благоустроенных территориях (на территориях с завершенным строительством, заполненных постройками)

1. В случае если предусмотрено ведение строительства на застроенной территории, заказчик, проектировщик и подрядчик должны предпринять упреждающие меры для предотвращения деформации и повреждения на примыкающих и соседних объектах, а также на элементах этих объектов.

2. При проведении инженерно-изыскательских работ для ведения строительства на застроенных и благоустроенных территориях необходимы детальное изучение несущих

конструкций смежных (рядом стоящих) зданий, оценка и документирование потенциального воздействия планируемого строительства на действующие объекты.

3. В проекте строительства на основании результатов инженерно-изыскательных работ должны быть предусмотрены мероприятия, связанные с постоянным мониторингом технического состояния смежных и соседних объектов. При обнаружении деформации (повреждения) подрядчик должен немедленно приостановить строительство и информировать об этом заказчика или проектировщика и центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности.

4. Если проектирование и строительство объектов ведется на центральных улицах населенных пунктов, то внешний облик здания или сооружения (в том числе забор, отделяющий территорию застройки от территории общего пользования) должен быть согласован с органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.

Глава 12. Безопасность строительства

Статья 71. Защита объекта строительства от воздействий природного и техногенного характера

1. Требования к безопасности строительства, а также требования к защите объекта строительства от вредных воздействий природы и воздействий техногенного характера устанавливаются настоящим Кодексом и нормативными документами в области градостроительства и строительства.

2. Положения о защите объекта строительства от вредных воздействий природы и воздействий техногенного характера должны быть предусмотрены в проектно-сметной документации.

3. Уровень сейсмичности объекта строительства определяется в ходе проектирования строительства согласно картам сейсмического районирования (зонирования) и микрорайонирования. Без выполнения инженерных изысканий проектирование объекта строительства не допускается.

4. В зонах с высокой вероятностью наступления потенциально опасных событий природного и техногенного характера в проектно-сметной документации должны быть предусмотрены защитные мероприятия.

Статья 72. Осуществление строительных работ в соответствии с требованиями охраны окружающей среды

Строительные работы должны осуществляться в соответствии с нормами охраны окружающей среды, экологической безопасности, гигиены и санитарии.

Статья 73. Особо опасные и технически сложные объекты строительства

1. Особо опасные и технически сложные объекты строительства – это здания или сооружения, которые по функциональному назначению, технологическим производственным процессам, эксплуатационным характеристикам рассматриваются в качестве потенциального источника опасности.

2. К особо опасным и технически сложным объектам строительства относят:

- 1) объекты, на которых используются радиоактивные вещества;
- 2) объекты использования атомной энергии;
- 3) гидротехнические сооружения первого и второго классов (сооружения чрезвычайно высокой и высокой опасности);

- 4) линейно-кабельные сооружения связи и сооружения связи, определяемые в соответствии с законодательством Республики Абхазия;
- 5) линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 33 киловольт и более;
- 6) аэропорты и иные объекты авиационной инфраструктуры;
- 7) объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- 8) морские порты, за исключением морских специализированных портов, предназначенных для обслуживания спортивных и прогулочных судов;
- 9) автомобильные дороги общего пользования республиканского значения и относящиеся к ним транспортные инженерные сооружения;
- 10) тепловые электростанции;
- 11) производственные объекты, на которых получаются, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества;
- 12) производственные объекты, на которых получаются расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих металлов, ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях;
- 13) стационарные канатные дороги и фуникулеры;
- 14) здания или сооружения, проектирование и строительство которых требуют разработки специальных строительных норм.

Глава 13. Расстояния между объектами строительства и право соседства

Статья 74. Основные условия строительства рядом с застроенными участками

1. Между наружными стенами зданий и красной линией рекомендуется предусматривать участки промежуточного расстояния. Строительство на этих участках наземных объектов не допускается. Сохранение участков промежуточного расстояния перед наружными стенами зданий в пределах земельных участков необязательно при наличии нижеследующих условий:

- 1) если в детальном плане предусмотрено возведение объекта строительства в пределах земельного участка (за исключением случаев, когда действующее строительство требует сохранения участка промежуточного расстояния);
- 2) если в детальном плане предусмотрено санкционирование возведения объекта строительства в пределах земельного участка и ведение строительства на соседнем земельном участке в пределах соответствующего участка представляется возможным с точки зрения требований нормативных документов в области градостроительства и строительства.

2. Промежуточное расстояние должно располагаться на собственной поверхности каждого земельного участка. Наличие промежуточных расстояний допускается также на транспортных магистралях, озеленениях и акваториях общего пользования, а на земельных участках, которые могут возделываться с обеих сторон, промежуточные расстояния предусматриваются только до середины земельных участков.

3. Пересечение участков промежуточного расстояния не допускается. Данное правило не распространяется на расстояния между внешними стенами, расположенными друг к другу под углом более 75 градусов.

4. Промежуточное расстояние определяется в соответствии с высотой стены. Расстояние по вертикали от точки пересечения стены с поверхностью земли до конца стены составляет высоту стены, а расстояние от поверхности наружной стены здания до границы земельного участка, на котором расположено здание, составляет промежуточное расстояние.

5. Промежуточное расстояние определяется следующим образом:

- 1) 0,6 часть высоты стены;

2) на особых территориях проживания (военные городки, студенческие городки, зоны временного поселения) – 0,4 часть высоты стены;

3) в отношении жилых домов, к которым применяется уведомительное производство согласно [статье 85](#) настоящего Кодекса, – 0,3 часть высоты стены;

4) на территориях, предназначенных только для осуществления предпринимательской деятельности и в промышленных зонах, – 0,25 часть высоты стены.

6. Сохранение участков промежуточного расстояния перед наружными стенами строений или частей строений, высота стен которых не более 1 метра, не обязательно. Кроме того, также не является обязательным сохранение участков промежуточного расстояния перед зданиями или частями зданий с высотой стен не более 3 метров, площадью не более 25 квадратных метров, состоящих только из гаражей или смежных комнат, предназначенных для целей местного снабжения либо расположенных в зонах общественного транспорта.

7. При проектировании объекта строительства необходимо учитывать:

1) сохранение установленных нормативными документами в области строительства и градостроительства в зависимости от назначения объектов промежуточных расстояний между наружными стенами и частями строительных объектов, возведение которых планируется на землях, граничащих с существующими постройками;

2) возможность объединения объектов в соответствии с проектной документацией в целях рационального использования земель;

3) возможность осуществления строительства объектов посредством общей стены вдоль границы или двух параллельных стен на основе взаимного согласия с учетом предложения проектировщика;

4) возможность на основе взаимного согласия присоединения стены новых объектов к стене здания на смежной границе.

8. Подробные правила, касающиеся промежуточного расстояния, устанавливаются центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительства и строительства.

Статья 75. Размещение объектов на смежных участках

1. На застроенных и благоустроенных, а также восстанавливаемых территориях расстояние, определенное [частью 4](#) статьи 74 настоящего Кодекса, может быть сокращено с учетом требований нормативных документов в области градостроительства и строительства. В этом случае на застройке на прилегающей границе не должно быть пустот, не предусмотренных проектом. Ни одна из сторон не вправе в нарушение настоящих правил открывать оконные и другие проемы в целях создания инсоляции и естественного освещения.

2. На пустующих территориях (участках) между объектами допускается:

1) организация игровых площадок и парковочных мест для велосипедов;

2) организация открытых террас высотой не более 50 сантиметров от земли;

3) организация пандусов для инвалидов;

4) возведение объектов, для строительства которых не требуется разрешения.

Статья 76. Общие стены

1. Общие стены должны возводиться в соответствии с требованиями, предусмотренными нормативными документами в области градостроительства и строительства, и запросами каждого из двух соседей.

2. При проведении на объекте строительства строительных работ на основании соглашения между соседями, а при отсутствии такого соглашения – в соответствии с решением суда по заявлению одной из сторон существующая общая стена может быть снесена и реконструирована в соответствии с проектом.

Статья 77. Смежные стены

1. Любое дополнительное строение на возведенной на стыке смежной стены или на ее определенной части может быть построено одним из соседей только после нотариально заверенного согласия соседа. В таких случаях данная часть стены рассматривается в качестве общей стены.

2. В случаях, когда стена возведена параллельно существующей смежной стене, и при наличии проема между смежными стенами (расстояние между стенами препятствует их эксплуатации) должны быть приняты соответствующие меры в целях защиты данного проема от атмосферных осадков.

Статья 78. Требования к возведению ограждений

1. Высота заборов, отделяющего застраиваемый участок от территории общего пользования, не должна превышать 2,5 метров, при этом внешний вид ограждения должен быть согласован с главным архитектором местных органов местного самоуправления (за исключением режимных объектов).

2. В случаях, когда уровни двух соседних земельных участков различны, в качестве опорной точки высоты забора рассматривается наиболее высокий уровень земельного участка.

3. В случае отсутствия других подходящих решений для проведения линий инженерно-коммуникационного обеспечения сосед должен разрешить прохождение через свой участок линий инженерно-коммуникационного обеспечения.

4. При вертикальном планировании смежных земельных участков должны быть приняты соответствующие меры для предупреждения потока атмосферных осадков и оросительных вод на соседний земельный участок. Отклонение вод, образующихся в результате атмосферных осадков, с прохождением их через соседние территории в связи со сложностью рельефа осуществляется в соответствии с нормативными документами по градостроительству и строительству.

5. Ограждения между соседними участками индивидуальных жилых домов, между жилыми и общественными зданиями следует устраивать из живых изгородей, сетчатые или решетчатые. Допускается устраивать глухие заборы при согласии сторон и по согласованию с местным органом государственного управления. Ограждения со стороны главных улиц необходимо выполнять из ограждений просматриваемостью не менее 70 %.

Глава 14. Производство по выдаче разрешения на строительство

Статья 79. Объекты, для строительства и реконструкции которых требуется разрешение

1. Разрешение на строительство и реконструкцию требуется для всех объектов капитального строительства, кроме предусмотренных в [статье 84](#) настоящего Кодекса.

2. Форма и содержание архитектурно-планировочного задания и разрешения на строительство устанавливаются центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.

3. Права и обязанности, вытекающие из разрешения на строительство, распространяются и на правопреемников заказчика.

4. Оригинал разрешения о разрешении на строительство и один экземпляр проектно-сметной и исходно разрешительной документации хранятся в соответствующем органе исполнительной власти.

См. [Административный регламент по выдаче разрешения на строительство в городе Сухум](#)

Статья 80. Общие правила выдачи разрешения на строительство объектов, подлежащих экспертизе

1. Если строительство, на которое требуется разрешение, не противоречит требованиям нормативных документов по градостроительству и строительству, соответствующий орган исполнительной власти должен предоставить разрешение на строительство. Разрешение на строительство выдается на основе действующего в отношении соответствующей территории застройки детального плана. При отсутствии такого плана или при истечении срока его действия возможность выдачи разрешения на строительство проверяется согласно [статье 8](#) настоящего Кодекса.

Для получения разрешения на строительство требуется разработка архитектурно-планировочного задания.

См. [Административный регламент по выдаче архитектурно-планировочного задания на проектирование объектов в городе Сухум](#)

2. Для получения разрешения на строительство заказчик (технический заказчик) обращается с заявлением в соответствующий орган исполнительной власти. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) для физических лиц – копия документа, удостоверяющего личность заявителя (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала);

для юридических лиц – копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала) и выписка из единого государственного реестра юридических лиц (выданная не более чем за 30 дней до подачи заявления);

для индивидуальных предпринимателей – копия документа, удостоверяющего личность заявителя, копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (нотариально заверенные копии или копии с предъявлением оригиналов) и выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выданная не более чем за 30 дней до подачи заявления);

2) копия документа, устанавливающего право на владение, аренду или пользование земельным участком;

3) топографическая съемка местности с нанесенными границами отводимого участка и прилегающей территорией в масштабе 1:500;

4) описание планируемого к строительству объекта капитального строительства или описание планируемых действий по реконструкции с указанием характеристик объекта капитального строительства.

3. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с момента представления заявки на строительство и проекта строительства проверяет полноту документов, предусмотренных [частью 2](#) настоящей статьи, и при отсутствии замечаний к комплектности представленных документов осуществляет регистрацию поданного заявления. В случае если документы не были представлены полностью, уполномоченный орган незамедлительно информирует заявителя о действиях, необходимых для их дополнения, и отводит на их выполнение 10-дневный срок. Заявителю разъясняются правовые последствия необеспечения полноты документов.

4. Уполномоченный орган в течение 15 рабочих дней с момента регистрации заявления обязан рассмотреть представленные документы и в случае, если в соответствии с нормативными документами в области градостроительства и строительства, детальными

планами и разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, заявителю направляется мотивированный отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания в письменном виде.

В случае отсутствия детального плана, действующего в отношении соответствующей территории застройки, или истечения срока его действия, при отсутствии возможности заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства выносится решение об отказе в выдаче архитектурно-планировочного задания в письменном виде с указанием причин отсутствия возможности заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства. Заявитель вправе обжаловать отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания в судебном порядке.

5. В случае если строительство (реконструкция) объекта не противоречит нормативным документам в области градостроительства и строительства, детальным планам и разрешенному использованию земельного участка, заявителю в течение 25 рабочих дней после регистрации заявления выдается архитектурно-планировочное задание. Архитектурно-планировочное задание имеет юридическую силу в течение 3 лет с момента выдачи.

6. В случае отсутствия детального плана, действующего в отношении соответствующей территории застройки, или истечения срока его действия, при наличии возможности заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства и выполнении других условий решение о выдаче архитектурно-планировочного задания принимается главой соответствующей администрации по рекомендации градостроительного совета при главном архитекторе местного органа государственного управления.

7. Если в течение 3 лет с момента выдачи архитектурно-планировочного задания застройщик (заказчик), не осуществит комплекс мероприятий, предусмотренный [пунктами 8–13](#) настоящей статьи, архитектурно-планировочное задание признается утратившим силу и не может признаваться основанием для осуществления дальнейших действий по получению разрешения на строительство.

8. После получения архитектурно-планировочного задания разрабатывается эскизный проект, который подается на рассмотрение в соответствующий орган исполнительной власти. Перед подачей эскизного проекта в соответствующий орган исполнительной власти он должен быть согласован с:

- организациями, владеющими инженерными сетями, к которым будет подключен проектируемый объект, а также чьи сети проходят через отведенный участок строительства или находятся в непосредственной близости от участка (в пределах защитной зоны сетей);
- управлением жилищно-коммунального хозяйства (при необходимости);
- другими организациями, чьи интересы затрагиваются при строительстве проектируемого объекта.

Срок рассмотрения эскизного проекта вышеперечисленными органами при согласовании составляет 5 рабочих дней. При превышении срока рассмотрения эскизного проекта согласующая организация должна предоставить заявителю письменное пояснение причин задержки рассмотрения проекта.

Отказ в согласовании эскизного проекта должен быть обоснован письменно с указанием причин отказа.

9. После согласования эскизного проекта всеми государственными органами и организациями, указанными в [пункте 8](#) настоящей статьи, застройщик (заказчик) представляет согласованный эскизный проект в уполномоченный орган для его утверждения. Уполномоченный орган обязан в течение 10 рабочих дней утвердить эскизный проект или предоставить мотивированное письменное уведомление застройщику (заказчику) о выявленных недостатках представленного проекта.

Если застройщик (заказчик) в течение 6 месяцев после получения уведомления о недостатках эскизного проекта не устранит выявленные недостатки, все осуществленные

ранее застройщиком (заказчиком) мероприятия по получению разрешения на строительство признаются недействительными.

10. После утверждения эскизного проекта застройщик (заказчик) обязан выполнить необходимые инженерные изыскания и получить технические условия на подключение объекта к инженерным сетям.

Застройщик (заказчик) разрабатывает проектно-сметную документацию в соответствии со [статьей 88](#) настоящего Кодекса.

Разработка проектно-сметной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий и без получения технических условий на присоединение объекта к инженерным сетям не допускается.

11. После разработки проектно-сметной документации застройщик (заказчик) обращается в орган, уполномоченный Кабинетом Министров, либо предприятие, имеющее лицензию на проведение экспертизы с заявлением о проведении государственной экспертизы проектно-сметной документации. Для проведения экспертизы проектно-сметной документации представляются:

1) заявление о проведении государственной экспертизы, в котором указываются:
– идентификационные сведения о заявителе (для физического лица – паспортные данные; для юридического лица – полное наименование, ИНН, адрес местонахождения; в случае если застройщик (заказчик) и заявитель не одно и то же лицо, указанные сведения также в отношении заявителя);
– идентификационные сведения об исполнителях работ – лицах, осуществивших подготовку проектно-сметной документации и выполнивших инженерные изыскания (для физического лица – паспортные данные; для юридического лица – полное наименование, ИНН, адрес местонахождения);
– идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а именно: наименование объекта, адрес местонахождения и основные технико-экономические характеристики объекта (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность);

2) копия документа, устанавливающего право заявителя на владение, аренду или пользование земельным участком (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала);

3) архитектурно-планировочное задание;
4) копия утвержденного эскизного проекта с листом согласования;
5) технические условия на подключение к инженерным сетям;
6) положительное заключение государственной экологической экспертизы, если в соответствии с законодательством Республики Абхазия предусмотрено обязательное проведение такой экспертизы;

7) документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика (заказчика), при проведении государственной экспертизы, если заявитель не является застройщиком (заказчиком);

8) положительное заключение экспертизы промышленной безопасности проектной документации в случае капитального строительства (реконструкции) опасного производственного объекта капитального строительства;

9) проектно-сметная документация в электронном виде и на бумажном носителе, выполненная в соответствии со [статьей 88](#) настоящего Кодекса. Если строительство объекта финансируется за счет средств бюджетной системы, сметная документация прикладывается в обязательном порядке, если строительство объекта финансируется без привлечения средств из бюджета, сметная документация может не прикладываться.

12. После получения положительного заключения государственной экспертизы застройщик (заказчик) обращается в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство и прилагает к заявлению проектно-сметную документацию и положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации.

После предоставления всех документов уполномоченный орган выдает разрешение на строительство в течение 5 рабочих дней.

13. После получения разрешения на строительство застройщик (заказчик) обязан не менее чем за 10 рабочих дней до начала работ известить в письменном виде уполномоченный орган о предполагаемой дате начала работ.

14. Оригинал решения о разрешении строительства и один экземпляр проекта строительства хранятся в соответствующем органе исполнительной власти. Данное правило распространяется также на строительные проекты объектов, в отношении которых осуществляется производство информирования.

15. Права и обязанности, вытекающие из разрешения на строительство, распространяются и на правопреемников заказчика.

Статья 81. Участие заинтересованных лиц в производстве по выдаче разрешения на строительство

1. Соответствующий орган исполнительной власти обязан проинформировать заинтересованных лиц (близких соседей и соседей) о производстве по выдаче разрешения на строительство и выслушать их мнение.

2. Если же заинтересованное лицо обратилось само, то соответствующий орган исполнительной власти обязан выслушать его и в письменной форме ответить ему о принятом решении.

3. Заинтересованные лица могут в соответствии с законодательством оспорить разрешение на строительство.

Статья 82. Срок действия разрешения на строительство

1. Срок действия разрешения на строительство составляет 5 лет. Если в течение 5 лет после получения разрешения строительство не будет начато или строительные работы будут приостановлены на 5 лет, то в данных случаях разрешение на строительство считается утратившим силу.

2. Если до истечения срока действия разрешения на строительство объект капитального строительства (реконструкции) был законсервирован в порядке, установленном законодательством Республики Абхазия, срок действия разрешения на строительство приостанавливается на период консервации.

3. Срок, предусмотренный частью 1 настоящей статьи, может быть продлен один раз на основании письменного заявления заказчика с указанием объективных причин необходимости такого продления. Время продления срока строительства не может быть более чем первоначальный срок. В случае отказа в продлении срока действия разрешения на строительство уполномоченные органы направляют заказчику (застройщику) мотивированный отказ. Заказчик (застройщик) вправе обжаловать отказ в продлении срока действия разрешения на строительство в судебном порядке.

4. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на объекты капитального строительства сохраняется.

Статья 83. Выдача разрешения на строительство потенциально опасных объектов или объектов государственного значения

1. Дополнительные требования, связанные с выдачей разрешения на строительство потенциально опасных объектов или объектов государственного значения, устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

2. Перечень потенциально опасных объектов или объектов государственного значения утверждается Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Статья 84. Объекты, для строительства и реконструкции которых не требуется разрешения

1. Разрешение не требуется при строительстве следующих объектов, находящихся во владении, аренде или пользовании:

1) одноэтажные вспомогательные строения, сельскохозяйственные объекты, объекты лесного и рыбного хозяйства площадью до 50 квадратных метров, высотой до 5 метров, не выходящие на фасадную часть застраиваемого участка;

2) колодцы, подземные водохранилища и резервуары для сточных вод глубиной до 8 метров и объемом до 15 кубометров на земельных участках, находящихся во владении, пользовании, а также бассейны объемом до 30 кубометров;

3) заборы (в том числе заборы из естественного и искусственного камня) высотой до 2,5 метра, находящиеся вдоль улиц или на границе с соседними земельными участками;

4) электрические столбы и столбы для освещения, антенные вышки высотой до 11 метров, вышки водных баков вместимостью до 2 кубометров;

5) малые архитектурные формы (площадью не более 30 квадратных метров и высотой не более 5 метров), открытые спортивные и игровые площадки, открытые автомобильные стоянки;

6) временные строения вместимостью до 100 человек на период проведения строительных работ;

7) строительные объекты, ремонтируемые без изменения существующих габаритов фасада;

8) линии ремонтируемых дорог или инженерно-коммуникационного обеспечения;

9) теплицы и оранжереи высотой до 4 метров и площадью до 300 квадратных метров.

2. На строительство объектов, превышающих пределы размеров, предусмотренных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, распространяется уведомительное производство.

Статья 85. Уведомительное производство

1. При строительстве жилых домов, которые будут иметь не более 3 этажей, высоту – не более 9 метров, длину пролетов – не более 6 метров и общую площадь здания – не более 350 квадратных метров, будет применено уведомительное производство, и для их строительства необходимо представить только архитектурно-планировочный раздел проекта строения.

2. На строительство индивидуального жилого дома, в отношении которого осуществляется уведомительное производство, не требуется получения разрешения.

3. Архитектурно-планировочный раздел проекта строительства жилого дома, в отношении которого осуществляется уведомительное производство, составляется в соответствии с требованиями детального плана местности, на которой планируется построение жилого дома. При отсутствии такого плана или при истечении срока его действия архитектурно-планировочный раздел проекта строительства жилого дома, в отношении которого предусмотрено уведомительное производство, проверяется на соответствие статье 8 настоящего Кодекса.

4. Заказчик должен уведомить соответствующий орган исполнительной власти о строительном намерении и представить ему архитектурно-планировочный раздел проекта жилого дома, а также копии документов, удостоверяющих право владения или пользования земельным участком для проверки на предмет соответствия требованиям, предусмотренным в частях 1 и 3 настоящей статьи. Если в течение 3 месяцев соответствующий орган исполнительной власти не выскажет заказчику претензий относительно проекта, то заказчик может приступить к строительству.

5. Надзор за строительством индивидуального жилого дома, в отношении которого осуществляется уведомительное производство, в соответствии с архитектурно-

планировочным разделом проекта строительства осуществляется соответствующим органом исполнительной власти.

Статья 86. Выдача разрешений на строительство рекламных установок

1. За исключением рекламных установок, относящихся к мелким архитектурным формам, предусмотренным [пунктом 5](#) части 1 статьи 84 настоящей статьи, разрешение на строительство, монтаж прочих рекламных установок и внесение в них конструктивных изменений предоставляется в порядке, предусмотренном [частями 2, 3 и 6](#) статьи 80 настоящего Кодекса. Для получения разрешения заказчик обращается с заявлением в соответствующий орган исполнительной власти. К заявлению вместо проекта строительства, предусмотренного в [пункте 2](#) части 2 статьи 80 настоящего Кодекса, прилагаются следующие строительные документы:

- 1) схема строительства рекламной установки;
- 2) описание строительных работ;
- 3) ситуационный план местности, на которой планируется размещение рекламной установки.

2. Строительство рекламных установок, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с нормативными документами по градостроительству и строительству.

Статья 87. Обязанность органа, выдавшего разрешение на строительство

1. Соответствующий орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, в течение 3 рабочих дней после предоставления заказчику разрешения на строительство или специального знака должен проинформировать об этом центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности.

2. Если в течение 3 месяцев с момента поступления обращения о строительном намерении, связанном с уведомительным производством, не высказано претензий относительно проекта строения, соответствующий орган исполнительной власти в течение 3 рабочих дней после окончания этого срока должен проинформировать центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительной и строительной деятельности, о строительстве объекта, относительно которого осуществляется уведомительное производство.

Статья 88. Состав проектно-сметной документации

См. также [Положение о составе разделов проектно-сметной документации и требованиях к их содержанию при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства](#)

Проект строительства состоит из следующих разделов:

- 1) Раздел 1. «Пояснительная записка»;
- 2) Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»;
- 3) Раздел 3. «Архитектурно-планировочное задание»;
- 4) Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные работы»;
- 5) Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», который включает такие подразделы, как:

Подраздел 5.1. «Система электроснабжения»;

Подраздел 5.2. «Система водоснабжения и водоотведения»;

Подраздел 5.3. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;

Подраздел 5.4. «Сети связи»;

Подраздел 5.5. «Система газоснабжения (при необходимости)»;

Подраздел 5.6 «Технологические решения»;

6) Раздел 6. «Проект организации строительства (для строительства объектов, финансируемого за счет средств государственного бюджета)»;

7) Раздел 7. «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» (при необходимости);

8) Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (при необходимости);

9) Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

10) Раздел 10. «Иная документация в случаях, предусмотренных законами Республики Абхазия»;

11) Раздел 11. «Смета на строительство» (обязательна для строительства объектов, финансируемого за счет средств государственного бюджета).

2. Проект строительства на линейные объекты состоит из следующих разделов:

1) Раздел 1. «Пояснительная записка»;

2) Раздел 2. «Проект полосы отвода»;

3) Раздел 3. «Технологические и конструктивные решения линейного объекта.

Искусственные сооружения»;

4) Раздел 4. «Здания, строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта»;

5) Раздел 5. «Проект организации строительства» (для строительства объектов, финансируемого за счет средств государственного бюджета);

6) Раздел 6. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (при необходимости);

7) Раздел 7. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

8) Раздел 8. «Смета на строительство» (обязательна для строительства объектов, финансируемого за счет средств государственного бюджета).

3. Эскизный проект состоит из:

1) пояснительной записи;

2) генерального плана участка с посадкой объекта;

3) фасадов;

4) поэтажных планов;

5) разрезов;

6) 3D-визуализации.

4. Перед началом выполнения проекта строительства должны быть выполнены инженерные изыскания. Разрабатывать проекты строительства без инженерных изысканий не допускается.

Статья 89. Технические условия

1. Соответствующий орган исполнительной власти в рамках производства по выдаче разрешения на строительство в соответствии с требованиями нормативных документов по градостроительству и строительству обеспечивает представление снабженческим предприятием технических условий для объекта строительства. Технические условия являются неотъемлемой частью разрешения на строительство. В качестве совокупности требований к инженерно-коммуникационному обеспечению объекта строительства в технических условиях предусмотрены:

1) требования к инженерно-коммуникационному обеспечению объекта строительства;

2) источники инженерно-коммуникационного обеспечения объекта строительства;

3) требования к пунктам подключения к соответствующей системе инженерно-коммуникационного обеспечения;

4) обоснование расширения существующей системы инженерно-коммуникационного обеспечения.

2. Заказчик строительства направляет снабженческим предприятиям запрос на получение технических условий. К запросу прилагаются ситуационный план территории застройки, документы о показателях спроса на инженерно-коммуникационное обеспечение для эксплуатации объекта.

3. Снабженческие учреждения должны ответить на запрос, связанный с техническими условиями, в течение 15 дней. При выдаче технических условий на заказчика не могут быть возложены дополнительные обязательства, не предусмотренные в запросе относительно инженерно-коммуникационного обеспечения.

4. Проектирование и строительство объектов без технических условий на подключение к сетям инженерно-коммуникационного снабжения запрещается.

Статья 90. Строительная площадка

1. Целью организации строительной площадки является обеспечение проведения строительных работ в соответствии с требованиями безопасности, а также другими требованиями, установленными нормативными документами по градостроительству и строительству.

2. Границы строительной площадки определяются на основе строительных проектов.

3. Для предотвращения нанесения ущерба третьим лицам в ходе строительства строительная площадка перед началом строительных работ должна быть ограждена и установлены соответствующие предупредительные знаки. Ограждения должны предотвращать попадание строительных материалов и изделий за пределы строительной площадки и обеспечены освещением.

4. Если в разрешении на строительство предусмотрена защита деревьев, кустарников и растительности, находящихся на территории застройки, они должны быть защищены путем принятия соответствующих мер в ходе строительства.

5. Необходимо предотвратить засорение прилегающих к строительной площадке территорий и улиц и соблюдать чистоту.

6. Должна быть обеспечена защита подземных инженерно-коммуникационных линий и конструкций, расположенных на территории застройки. При проведении на строительной площадке подготовительных работ существующие инженерно-коммуникационные линии и установки сносятся или переносятся за пределы территории в порядке, установленном настоящим Кодексом и нормативными документами по градостроительству и строительству.

Статья 91. Подготовка к началу строительных работ

1. Заказчик обязан вывесить перед началом строительства на доступном месте информационную доску и специальный знак. На доске должны быть следующие сведения:

1) сведения о соответствующем органе исполнительной власти, выдавшем разрешение на строительство;

2) сведения о назначении объекта, заказчике, проектировщике, подрядчике;

3) сведения о сроке начала и завершения строительства;

4) количество этажей, габариты и внешний вид объекта.

Текст на информационной доске должен быть изложен как на абхазском языке, так и на русском языке.

2. Информационная доска, упомянутая в [части 1](#) настоящей статьи, не считается рекламной установкой.

3. За исключением требований, касающихся специального знака и соответствующего органа исполнительной власти, выдавшего разрешение на строительство, требования части 1 настоящей статьи распространяются также на объекты, возводимые в порядке уведомительного производства. На информационной доске, касающейся упомянутых объектов, вместо органа, выдавшего разрешение на строительство, указывается название органа, уведомляемого о строительстве.

4. При начале строительных работ разрешение на строительство и документы, связанные со строительством, а на объектах, возводимых в порядке уведомительного производства, только документы, связанные со строительством, должны храниться на территории застройки в закрытом месте.

5. Перед началом строительных работ на строительной площадке и за ее пределами должны быть приняты дополнительные меры безопасности.

6. Условия и положения, предусмотренные в разрешении на строительство, должны быть выполнены до начала строительства.

Глава 15. Экспертиза проектно-сметной документации

Статья 92. Цель и виды экспертизы проектно-сметной документации

1. Целью экспертизы является проверка соответствия проектно-сметной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт требованиям нормативных документов по градостроительству и строительству в плане надежности и безопасности, а также соответствие проектно-сметной документации заданию на проектирование и результатам инженерных изысканий.

2. Экспертиза проводится в форме государственной экспертизы и негосударственной экспертизы.

Проекты объектов, которые финансируются из государственного бюджета, подлежат государственной экспертизе.

Негосударственную экспертизу имеют право проводить только лицензированные предприятия на основании лицензии, выданной центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительной и строительной деятельности.

Статья 93. Объекты строительства, реконструкции и капитального ремонта, которые подлежат экспертизе

1. За исключением проектов объектов, предусмотренных в [статье 94](#) настоящего Кодекса, обязательной экспертизе подлежат:

1) строительные проекты объектов, на строительство которых требуется разрешение, независимо от формы финансирования, – в плане проверки данных проектов на предмет соответствия требованиям нормативных документов в области градостроительства и строительства, а также соответствие проекта строительства заданию на проектирование и результатам инженерных изысканий;

2) проектно-сметная документация объектов, строящихся, реконструируемых за счет государственных средств, помимо предусмотренного пункта 1 настоящей части, в плане оценки рационального использования средств, выделенных на данные объекты строительства;

3) сметная документация на капитальный ремонт, проводимый за счет государственных средств, проверяется на предмет рационального использования средств, выделенных на данные объекты.

2. При внесении конструктивных изменений в проектно-сметную документацию, которые прошли экспертизу и могут повлиять на надежность, данные проекты проходят повторную экспертизу в смысле, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи. Все изменения проектно-сметной документации должны быть обоснованы.

Статья 94. Проектно-сметная документация, не подлежащая экспертизе

Не подлежит экспертизе следующая проектно-сметная документация:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более 1000 квадратных метров, и которые предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более 1000 квадратных метров, которые предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и для которых в пределах границ земельных участков, где расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон;

5) предельная стоимость строительно-монтажных работ на капитальный ремонт, не подлежащих экспертизе, определяется Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия.

Статья 95. Проведение экспертизы проектно-сметной документации

1. Порядок проведения экспертизы проектно-сметной документации устанавливается Кабинетом Министров Республики Абхазия.

2. Экспертная организация проводит экспертизу проектно-сметной документации в течение не более 45 дней. Срок проведения экспертизы технически сложных и потенциально опасных объектов может быть увеличен до 3 месяцев.

3. Для проведения экспертизы в экспертную организацию представляются документы, перечисленные в [статье 80](#) настоящего Кодекса, а также проектно-сметная документация в электронном виде и на бумажном носителе, выполненная в соответствии с требованиями [статьи 88](#) настоящего Кодекса.

4. Экспертное заключение результатов экспертизы представляется заказчику (техническому заказчику) для получения разрешения на строительство.

5. Если в процессе проведения экспертизы выявляются замечания к проектно-сметной документации, экспертная организация направляет письмо заказчику с замечаниями к проектно-сметной документации и устанавливает сроки для устранения замечаний. В случае если замечания не устранены в срок, экспертная организация выдает отрицательное заключение.

6. Расходы, связанные с проведением экспертизы проектно-сметной документации, оплачиваются заказчиком (техническим заказчиком). При получении отрицательного заключения стоимость повторной и последующей экспертизы составляет 30 % от первоначальной стоимости.

Статья 96. Финансирование экспертизы проектов строительства

Расходы, связанные с проведением экспертизы строительного проекта, оплачиваются заказчиком.

Глава 16. Контроль за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов капитального строительства

Статья 97. Цели и виды контроля над строительством

1. Целью контроля над строительством является строительство объекта в соответствии с требованиями нормативных документов в области строительства и градостроительства.

2. Предусмотрены следующие виды контроля над строительством:

- 1) государственный контроль;
- 2) технический контроль;
- 3) авторский контроль;
- 4) внутренний оперативный контроль.

Статья 98. Государственный контроль над строительством

1. В ходе государственного контроля над строительством проверяется ведение строительства в соответствии с требованиями нормативных документов по градостроительству и строительству, годность строительных конструкций (каркасов, форм и т.д.), обеспечение безопасности строительства, а также надлежащее выполнение своих обязанностей субъектами строительной деятельности.

2. Соответствующий орган исполнительной власти, осуществляющий государственный контроль над строительством, вправе брать пробные образцы строительных изделий, а также готовых строительных деталей, проверять или представлять их на проверку. Расходы на проверку пробных образцов строительных изделий и строительных деталей оплачиваются заказчиком.

3. В соответствии с требованием соответствующего органа исполнительной власти, осуществляющего государственный контроль над строительством, сведения, оригиналы или копии строительных документов (свидетельства, сертификаты, акты и др.) представляются данному органу.

4. Соответствующий орган исполнительной власти, осуществляющий государственный контроль над строительством, имеет также следующие полномочия:

- 1) информировать общественность об опасностях, связанных со строением или строительным материалом и строительным изделием;
- 2) беспрепятственно проходить на объект строительства и территорию застройки;
- 3) проводить расследование причин аварий строений.

5. Правила осуществления государственного контроля над строительством устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Статья 99. Технический контроль над строительством

1. Объекты капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, подлежащие экспертизе в соответствии со [статьей 93](#) настоящего Кодекса, в обязательном порядке подлежат техническому контролю.

2. Технический контроль над строительством обеспечивается заказчиком и осуществляется лицами, прошедшими профессиональную аттестацию.

3. Правила осуществления технического контроля над строительством регулируются нормативными документами в области градостроительства и строительства.

4. Порядок осуществления технического контроля устанавливается Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Статья 100. Авторский контроль над строительством

1. Объекты капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, подлежащие экспертизе в соответствии со [статьей 93](#) настоящего Кодекса, в обязательном порядке подлежат авторскому контролю. Во время авторского контроля над строительством проверяется соответствие строительства утвержденному проекту.

2. Авторский контроль осуществляется авторами проекта, юридическими или физическими лицами, кому авторы проекта делегировали право на ведение авторского контроля.

3. Порядок осуществления авторского контроля устанавливается органом государственной власти, уполномоченным в области архитектуры и строительства.

4. Авторский контроль над строительством осуществляется проектировщиком в соответствии с договором, заключенным между заказчиком и проектировщиком.

Статья 101. Внутренний оперативный контроль над строительством

1. Внутренний оперативный контроль над строительством осуществляется подрядчиком строительства.

2. Правила осуществления внутреннего оперативного контроля над строительством регулируются нормативными документами в области градостроительства и строительства.

Глава 17. Приостановление строительных работ. Снос объектов строительства

Статья 102. Приостановление строительных работ органами государственного строительного надзора

1. При обнаружении нарушений в ходе строительства объекта (кроме нарушений, предусмотренных [частью 4](#) настоящей статьи) орган государственного строительного контроля выписывает предписание об устранении нарушений без приостановления строительных работ, в случае:

1) если работы ведутся с отклонениями от проектно-сметной документации и разрешения на строительство (реконструкцию). При этом отклонение от решений, принятых в проектно-сметной документации, не влияют на несущую способность конструкций и надежность объекта;

2) недостатков, которые не могут повлиять на безопасность и надежность объекта и которые могут быть устранены без приостановления других строительных работ;

3) привлечения к работам лиц, не имеющих лицензии и соответствующей профессиональной подготовки.

2. В письменном предписании, упомянутом в [части 1](#) настоящей статьи, каждое нарушение описывается отдельно и устанавливаются разумные сроки устранения заказчиком (подрядчиком) данного нарушения.

3. Соответствующий орган исполнительной власти проверяет устранение нарушений, по крайней мере, в течение 3 рабочих дней с момента информирования заказчиком (подрядчиком) соответствующего органа исполнительной власти об устранении недостатков в соответствии с письменным указанием, представленным ему в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи, а в случаях отсутствия такого информирования – в течение 3 рабочих дней с момента истечения срока, отведенного в упомянутом письменном указании на устранение нарушений. Если в ходе проверки установлено, что нарушения не устранены либо устранены неполностью, соответствующий орган исполнительной власти повторно представляет заказчику (подрядчику) письменное указание в неисполненной части письменного указания, исполнение которого проверено.

4. Орган государственного строительного контроля выписывает предписание о приостановлении работ при обнаружении следующих нарушений:

1) осуществление строительства (реконструкция) объекта без разрешения, хотя таковое требуется;

2) выявление недостатков, которые могут повлиять на безопасность и надежность объекта, которые невозможно устранить без приостановления других строительных работ;

3) работы ведутся с отклонениями от проектно-сметной документации и разрешения на строительство (реконструкцию). При этом отклонение от решений, принятых в проектно-сметной документации, влияют на несущую способность конструкций и надежность объекта.

5. В решении о приостановлении строительных работ описываются нарушения, обусловившие его принятие (фактические и правовые обстоятельства) и предусмотрено указание соответствующего органа исполнительной власти об устранении этих недостатков с пояснениями. Решение о приостановлении строительных работ представляется заказчику (подрядчику) в течение 3 дней.

6. В период приостановления строительных работ подрядчик (при отсутствии подрядчика заказчик) в целях обеспечения безопасности жизни и имущества третьих лиц, окружающей среды должен принять защитные меры на строительной площадке.

7. В случаях приостановления строительных работ заказчики (подрядчики) могут выполнять только работы, связанные с устранением нарушений, определенных решением о приостановлении.

8. Заказчик (подрядчик) в письменной форме информирует соответствующий орган исполнительной власти о выполнении указаний соответствующего органа исполнительной власти и устранении нарушений, ставших основанием для приостановления строительных работ. Соответствующий орган исполнительной власти проверяет устранение нарушений в течение 3 рабочих дней с момента получения информации. В случае установления в ходе проверки невыполнения указаний и неустраниния нарушений, ставших основанием для приостановления строительных работ, составляется акт с отдельным описанием каждого нарушения. В таком случае решение о приостановлении строительных работ остается в силе, о чем соответствующий орган исполнительной власти в письменной форме уведомляет заказчика (подрядчика). В случае если в ходе проверки установлено устранение нарушений, соответствующий орган исполнительной власти в письменной форме выражает согласие на продолжение строительных работ, которое подразумевает, что решение о приостановлении строительных работ утратило силу. Если в течение 5 рабочих дней с момента представления уведомления, предусмотренного настоящей частью, соответствующий орган исполнительной власти в письменной форме не уведомит заказчика (подрядчика) о том, что решение о приостановлении строительных работ остается в силе, или не представит письменного согласия на продолжение строительных работ, решение о приостановлении строительных работ признается утратившим силу.

Статья 103. Приостановление строительных работ при обнаружении памятников историко-культурного наследия

1. Строительные работы незамедлительно приостанавливаются при обнаружении признаков памятников историко-культурного наследия, и об этом информируется соответствующий орган исполнительной власти. Решение о продолжении строительных работ и принятии необходимых мер принимается соответствующим органом исполнительной власти.

2. Лица, не соблюдающие требования части 1 настоящей статьи, несут ответственность в соответствии с законом.

Статья 104. Принятие решения о консервации объекта незавершенного строительства

1. Если строительство объектов, финансируемых за счет средств государственного бюджета, приостановлено более чем на 3 месяца, заказчиком принимается решение о консервации объекта незавершенного строительства в целях охраны конструкций и территории застройки.

2. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, решение о консервации объекта незавершенного строительства принимается соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим государственный строительный надзор.

3. Копия решения о консервации объекта незавершенного строительства направляется в соответствующий орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство.

4. В решении о консервации объекта незавершенного строительства предусматриваются дата приостановления строительных работ, подготовка документов консервации и срок осуществления консервации, меры по охране объекта строительства и территории застройки.

Статья 105. Снос объектов строительства

1. Объект незавершенного или завершенного строительства сносится в следующих случаях:

1) объект, строительство которого было начато после вступления в силу настоящего Кодекса, находящийся на стадии строительства или его часть возведена на не предназначенном соответствующим органом исполнительной власти для строительных целей земельном участке;

2) не получено разрешение на строительство в течение 1 года с даты принятия решения о приостановлении строительных работ в соответствии с [пунктом 1](#) части 4 статьи 102 настоящего Кодекса;

3) нарушения, предусмотренные в решении о приостановлении строительных работ, в соответствии с [пунктами 2, 3](#) и [4\[1\]](#) части 4 статьи 102 настоящего Кодекса, не устраниены в течение 2 лет;

4) по собственному желанию заказчика (владельца объекта строительства).

2. В случаях, предусмотренных [пунктами 1](#) и [2](#) части 1 настоящей статьи, решение о сносе объектов строительства, возведение боковых стен и кровли которых не завершено, принимается соответствующим органом исполнительной власти. Данное решение может быть оспорено заинтересованными лицами.

3. За исключением случаев, предусмотренных [пунктом 4](#) части 1 и [частью 2](#) настоящей статьи, соответствующий орган исполнительной власти вправе обратиться в суд относительно сноса объекта строительства.

4. В случае если снос объекта строительства, в отношении которого вынесено решение о сносе, в течение 1 месяца не осуществлен его владельцем, снос данного объекта осуществляется соответствующим органом исполнительной власти.

5. Снос объекта строительства осуществляется за счет лиц, незаконно построивших сносимый объект.

Глава 18. Производство по выдаче разрешения на эксплуатацию объекта строительства

Статья 106. Цель выдачи разрешения на эксплуатацию объекта строительства

1. Разрешение на эксплуатацию завершенного объекта строительства или части его означает, что строительство велось в соответствии со строительными нормами и использование его по назначению возможно.

2. Разрешение на эксплуатацию объекта строительства выдается соответствующим органом исполнительной власти.

3. Положение, предусмотренное в части 1 настоящей статьи, не распространяется на объекты, не требующие разрешения на строительство.

4. Единая форма разрешения на эксплуатацию объекта строительства устанавливается центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительства и строительства.

Статья 107. Выдача разрешения на эксплуатацию объекта строительства, подлежащего государственной экспертизе

1. Разрешение на эксплуатацию завершенного объекта строительства или части его (при стадийном вводе объекта в эксплуатацию) означает, что строительство велось в соответствии с проектно-сметной документацией, с соблюдением строительных норм и использование его по назначению возможно.

2. Разрешение на эксплуатацию завершенного объекта строительства выдается органом, который выдал разрешение на строительство объекта или части его.

3. Единая форма разрешения на эксплуатацию объекта строительства устанавливается центральным органом государственного управления, уполномоченным в области градостроительства и строительства.

4. К обращению о выдаче разрешения на эксплуатацию объекта, требующего разрешения на строительство, заказчиком прилагаются следующие документы:

1) проектно-сметная документация со всеми изменениями, внесенными в нее в процессе строительства (реконструкции), исходно-разрешительная документация, исполнительная документация;

2) акт Рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) зданий, сооружений, помещений;

2) в случаях, предусмотренных нормативными документами в области градостроительства и строительства, – документы, подтверждающие проверку перед сдачей объекта в эксплуатацию, готовности к эксплуатации строения или части его либо систем инженерно-коммуникационного обеспечения.

5. При соответствии объекта требованиям нормативных документов в области градостроительства и строительства соответствующий орган исполнительной власти выдает разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию. Разрешение на эксплуатацию выдается после обследования объекта строительства (осмотра объекта строительства) и фиксации его соответствия установленным требованиям.

6. Перед выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию соответствующий орган исполнительной власти может обратиться в экспертное учреждение относительно проведения экспертизы строительного объекта или на его части. Данное обращение должно быть мотивировано в плане безопасности строительства. Для дополнительной проверки соответствия объекта требованиям, установленным нормативными документами в области градостроительства и строительства, расходы на проведение экспертизы строения или его части, в случае если зафиксировано соответствие, оплачиваются соответствующим органом исполнительной власти.

7. Ответ на обращение о выдаче разрешения на эксплуатацию объекта соответствующему органу исполнительной власти должен быть дан не позднее 30 дней с даты представления обращения.

8. Соответствующий орган исполнительной власти обязан хранить документы, связанные с выдачей разрешения на эксплуатацию объекта, до сноса объекта строительства или до сдачи соответствующих документов в архив в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

9. После завершения возведения строительных объектов, в отношении которых применяется уведомительное производство, заказчик в течение 10 рабочих дней информирует об этом соответствующий орган исполнительной власти.

10. Соответствующий орган исполнительной власти в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения о выдаче разрешения на эксплуатацию объекта строительства, а также представления заказчиком информации о завершении возведения строительных объектов, в отношении которых применяется уведомительное производство, обязан представить необходимые сведения в Государственный реестр строительства, являющийся неотъемлемой частью единой системы информационного обеспечения. Центральный орган государственного управления, уполномоченный в области градостроительства и строительства, обязан в течение 3 рабочих дней разместить эти сведения на своем официальном сайте.

Статья 108. Выдача разрешения на эксплуатацию объекта строительства, не подлежащего государственной экспертизе

1. Разрешение на эксплуатацию завершенного объекта строительства означает, что строительство велось в соответствии с эскизным проектом, с соблюдением строительных норм и использование его по назначению возможно.

2. Разрешение на эксплуатацию объекта строительства выдается тем органом, который выдал разрешение на строительство.

3. К обращению о выдаче разрешения на эксплуатацию объекта заказчиком прилагаются следующие документы: эскизный проект, исходно-разрешительная документация, исполнительная документация.

4. При соответствии законченного объекта эскизному проекту соответствующий орган исполнительной власти выдает разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

5. Если в процессе строительства параметры объекта изменились и объект по своим габаритам стал соответствовать [статье 93](#) настоящего Кодекса, то объект строительства вводится в эксплуатацию на основании положений [статьи 107](#) настоящего Кодекса.

6. Ответ на обращение о выдаче разрешения на эксплуатацию объекта соответствующим органом исполнительной должен быть дан не позднее 30 дней с даты поступления такого обращения.

Статья 109. Сведения, предусмотренные в разрешении на эксплуатацию объекта строительства

1. В разрешении на эксплуатацию объекта строительства указываются:

1) адрес и координаты поворотных точек объекта строительства;

2) название и адрес органа, выдавшего разрешение на эксплуатацию объекта строительства, а также имя, фамилия, должность и подпись должностного лица этого органа;

3) дата и номер выдачи разрешения на эксплуатацию объекта строительства;

4) эксплуатационное назначение объекта строительства;

5) основные технические параметры объекта строительства;

6) номер кода, выданного объекту строительства Государственным реестром строительства.

2. Соответствующий орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, обязан в течение 5 дней представить необходимые сведения, предусмотренные в разрешении на эксплуатацию объекта строительства в Государственный реестр строительства. Упомянутые сведения в течение 3 рабочих дней должны быть размещены на официальном сайте центрального органа государственного управления, уполномоченного в области градостроительства и строительства.

Статья 110. Государственный реестр строительства

1. Целью Государственного реестра строительства является регистрация строящихся, эксплуатирующихся и сносимых объектов, а также запретов и ограничений, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Государственный реестр строительства ведется центральным органом государственного управления по землеустройству и cadastru.

3. Сведения, содержащиеся в Государственном реестре строительства, являются открытыми для общественности и публикуются на официальном сайте центрального органа государственного управления по землеустройству и cadastru. Сведения, содержащиеся в реестре, носят информативный и статистический характер.

4. Содержание сведений, включенных в Государственный реестр строительства, порядок их представления и ведения реестра устанавливаются Кабинетом Министров Республики Абхазия.

Статья 111. Гарантийный срок

1. Гарантийный срок эксплуатации объекта строительства составляет не менее 2 лет. Стороны на договорной основе могут продлить этот срок. Требование, связанное с гарантийным сроком, не распространяется на временные строения.

2. Выявленные в течение установленного гарантийного срока несоответствия и нарушения устраняются подрядчиком (генеральным подрядчиком).

3. Если выявленные в течение гарантийного срока несоответствия и нарушения были вызваны несоблюдением правил эксплуатации и содержания объекта либо обстоятельствами, не зависящими от подрядчика, последний освобождается от ответственности.

4. Споры, связанные с гарантийными сроками, решаются в порядке, установленном гражданским законодательством с учетом требований настоящего Кодекса.

Статья 112. Ответственность за нарушение настоящего Кодекса

Лица, виновные в нарушении настоящего Кодекса, несут ответственность в установленном законом порядке.

Принят Народным Собранием –
Парламентом Республики Абхазия
29 июля 2024 года
№ 5990-с-VII

Законопроект не подписан Президентом Республики Абхазия, но является законом в соответствии с частью 4 статьи 45 Конституции Республики Абхазия

[1] В части 4 статьи 102 настоящего Кодекса пункт 4 отсутствует