

РУКОВОДСТВО ЗАСТРОЙЩИКА



ЕРЕВАН 2016

**Уважаемый застройщик,**

Представляем Вам разработанное Государственным комитетом по градостроительству при Правительстве Республики Армения "Руководство застройщика", в котором детально представлены последовательные этапы процесса застройки в Республике (в том числе, с применением системы выдачи электронных разрешений на градостроительство) и взаимосвязанные с этим функции, с содержанием ссылок на соответствующие правовые акты.

Градостроительные объекты, в зависимости от их объемов, назначения, значимости, а также исходя из безопасности людей и окружающей среды, по степени риска классифицированы по пяти категориям.

Благодаря принципу разъединения процедур застройки по степени риска градостроительного объекта, стало возможным сокращение функций по выдаче разрешений на застройку, с их разграничением по сложности и трудоемкости конкретного вопроса и с одновременным обеспечением надежности и безопасности строящегося объекта.

С целью установления более четких и по возможности простых условий для выдачи разрешений, а также во избежание существующих пересечений и повторов, пересмотрены утвержденные за разные годы законодательные акты, регламентирующие отдельные этапы процедуры застройки (*в частности, утратившими силу признаны Постановления Правительства Республики Армения № 257-N от 03.03.2011 г., № 1473-N от 29.08.2002 г., № 812 от 21.12.1998 г., № 711-N от 06.05.2010 г., № 91 от 02.02.2002 г., от № 626-N 08.05.2003 г.*), с объединением их в один общий документ (*Постановление Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.*).

Применение указанного принципа подразумевает формирование четкой, благоприятной и целостной правовой среды для инвесторов в сфере градостроительства, с четкой последовательностью подлежащих осуществлению действий и на условиях, по возможности упрощенных.

Мы уверены, что знание установленных законодательством Республики Армения процедур является одним из предусловий успешного осуществления функций по градостроительству.



СОДЕРЖАНИЕ

- I. КЛАССИФИКАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО СТЕПЕНИ РИСКА (КАТЕГОРИИ)
- II. ПРОЦЕДУРЫ ЗАСТРОЙКИ
- III. РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- IV. РАЗРАБОТКА АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- V. ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТА
- VI. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (СНОС) И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА
- VII. УВЕДОМЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОСТИ
- VIII. СТРОИТЕЛЬСТВО
- IX. ОФОРМЛЕНИЕ АКТА ОБ ОКОНЧАНИИ РАБОТ (РАЗРЕШЕНИЕ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИЛИ ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)
- X. ПРОЦЕСС ЗАСТРОЙКИ В СЛУЧАЕ ПРИМЕНЕНИЯ ТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ МНОГОКРАТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



I. КЛАССИФИКАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО СТЕПЕНИ РИСКА (КАТЕГОРИИ)

Строительные объекты в Республике Армения, в зависимости от объемов, назначения, значимости и степени сложности, а также исходя из безопасности людей и окружающей среды, классифицируются по следующим пяти категориям:

I категория: к числу объектов с низкой степенью риска относятся [объекты, в которых осуществляются] работы по текущему ремонту зданий и строений, внутренней отделке, обустройству помещений и другие малообъемные строительные работы, которые могут быть выполнены застройщиком без разрешений на проектирование и строительство:

Приложение № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г., перечень № 1 к Приложению № 4

II категория: к числу объектов со средней степенью риска относятся строительные объекты, экспертиза проектной документации на которые заменяется гарантийным письмом проектной организации, а технический надзор за качеством строительства — гарантийным письмом строительной организации:

Приложение № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г., перечень № 2 к Приложению № 4

III категория: к числу объектов со степенью риска выше среднего относятся объекты с показателями характеристики в интервале между объектами со степенью риска II и IV категорий, проектная документация на которые подлежит простой экспертизе:

Приложение № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

IV категория: к числу объектов с высокой степенью риска относятся строительные объекты специального назначения и важнейшего значения,



проектная документация на которые подлежат комплексной государственной экспертизе. Среди объектов с классификацией IV категории также находятся объекты специального назначения и важнейшего значения в области сейсмической защиты, которые определяются органом, уполномоченным в области сейсмической защиты.

Приложение № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г., перечень № 3 к Приложению № 4

V категория: к числу объектов с наивысшей степенью риска относятся особо опасные и (или) технически сложные, а также затрагивающие интересы двух и более государств градостроительные объекты, проектная документация на которые подлежит специальной комплексной экспертизе и условия выдачи разрешений на застройку которых определяются отдельно по каждому случаю, постановлением Правительства Республики Армения.

Приложение № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

II. ПРОЦЕДУРЫ ЗАСТРОЙКИ

Полномочия по выдаче разрешений, необходимых для осуществления функций по застройке согласно Законодательству Республики Армения, децентрализованы и возложены на органы местного самоуправления (далее — **Компетентный орган**).

При этом разработка и экспертиза градостроительной документации, строительство зданий (строений), технический надзор за качеством строительства, инженерное обследование и обследование технического состояния строений могут осуществляться в порядке, установленном Законом Республики Армения "О лицензировании" и обеспечивающими его применение Постановлениями Правительства Республики Армения № 774-N от 02.07.2009 г., № 775-N от 02.07.2009 г., № 777-N от 02.07.2009 г., № 510-N от 07.04.2011 г. и № 596-N



от 19.03.2015 г.

Для осуществления предусмотренной законодательством градостроительной деятельности, земельные участки государственной или муниципальной собственности:

1. **в случае их отчуждения посредством публичных торгов** и предоставления на праве застройки, проект архитектурно-планировочного задания (далее — **Задание**) включается:
 - в пакет документов по организации аукциона — **при отчуждении земельных участков на аукционе;**
 - в условия конкурса — **при предоставлении на праве застройки по конкурсу.**

В вышеуказанных случаях проект Задания предоставляется лицу, победившему на аукционе или на конкурсе, вместе с заключаемым в установленном порядке договором.

2. **При отчуждении путем прямой продажи** Задание прилагается к решению о предоставлении земельного участка на застройку.

Процесс застройки осуществляется по следующим этапам:

- ❖ **РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ
(ИЛИ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ)**

Застройщик **с целью получения разрешения на проектирование (или архитектурно-планировочного задания)** подает заявку в Компетентный орган, с приложением к ней необходимых документов, и в установленном порядке получает разрешение на проектирование.

- ❖ **РАЗРАБОТКА АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА**

Застройщик **с целью разработки архитектурно-строительного проекта** заключает договор с проектной организацией, имеющей лицензию на осуществление соответствующей деятельности.



❖ **ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТА**

Для получения экспертного заключения о проекте, застройщик в установленных законодательством Республики Армения случаях и порядке заключает договор с организацией, имеющей лицензию на осуществление градостроительной экспертизы.

При этом, в зависимости от степени риска (категории) строительного объекта, экспертиза может быть заменена на гарантийное письмо подрядчика, ответственного за сдачу работы.

❖ **РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (СНОС) И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА**

Застройщик **с целью согласования Проекта и одновременно получения разрешения на строительство (снос)**, подает заявление в Компетентный орган, с приложением к нему необходимых документов, и в установленном порядке получает согласование Проекта и разрешение на строительство (снос).

❖ **СТРОИТЕЛЬСТВО**

Застройщик **с целью осуществления строительства** заключает договор с лицензированной строительной организацией (за исключением случаев, не требующих лицензии на осуществление строительства по Закону Республики Армения "О лицензировании").

Застройщик **с целью осуществления технического надзора в ходе строительства** заключает договор с лицензированной специализированной организацией (за исключением случаев, не требующих лицензии на осуществление технического надзора по Закону Республики Армения "О лицензировании").

❖ **АКТ ОБ ОКОНЧАНИИ РАБОТ (ИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ)**

Застройщик **с целью документирования завершенного строительства** обращается в Компетентный орган для оформления разрешения на эксплуатацию



объекта или документирования эксплуатации законченного строительства.

III. РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Разрешением на проектирование или архитектурно-планировочным заданием (далее — Задание) определяются обязательные условия, требования и ограничения разработки Проекта по градостроительному объекту (в том числе неосновного), принимая за основание требования документов территориального планирования общины.

Задание включает требования по охране историко-культурного наследия, градостроительства и природоохранной, санитарно-гигиенической, противопожарной защите и защите населения и малоподвижных групп и иные нормативные требования, этапы разработки Проекта, технические условия проектирования, срок действия Задания.

Определенные Заданием условия являются основанием для разработки проектной документации и обязательными для всех участников градостроительной деятельности.

Застройщик **для получения Задания** подает заявку в Компетентный орган (Форма № 1-1 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.), к которой прилагаются:

- план земельного участка под застройку, с указанием предлагаемого места расположения проектируемого или подлежащего изменению объекта, а в случае изменения функционального назначения сооружения — также план (планы) сооружения;
- копия документа, подтверждающего право собственности в отношении недвижимого имущества или право пользователя на изменение недвижимого имущества.

Компетентный орган в 3-дневный срок со дня принятия заявки направляет запрос в организации-поставщики (если вследствие постройки или реконструкции предусматриваемого объекта либо изменения его функционального



назначения возникает необходимость в предоставлении новых услуг инженерной инфраструктуры объекта или изменении предоставления услуг), с целью получения технических условий на подключение к сетям инженерной инфраструктуры, с приложением к запросу представленной в заявке документации.

Организации-поставщики представляют технические условия в Компетентный орган в нижеуказанные сроки со дня получения его запроса:

для объектов **II категории** — в 5-дневный срок,

для объектов **III категории** — в 10-дневный срок,

для объектов **IV категории** — в 15-дневный срок.

Задание (Форма № 1-2 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.) **выдается**

Компетентным органом застройщику со дня принятия заявки:

➤ **при необходимости получения технических условий от организаций-поставщиков:**

для объектов **I категории** — не требуется,

для объектов **II категории** — в 10-дневный срок,

для объектов **III категории** — в 15-дневный срок,

для объектов **IV категории** — в 20-дневный срок.

➤ **при отсутствии необходимости получения технических условий от организаций-поставщиков:**

для объектов **I категории** — не требуется,

для объектов **II категории** — в 5-дневный срок,

для объектов **III категории** — в 10-дневный срок,

для объектов **IV категории** — в 15-дневный срок.

Для объектов **V категории** отдельно по каждому случаю — в сроки,



установленные Правительством Республики Армения.

Задание и составляющие его неотъемлемую часть технические условия предоставляются бесплатно.

Срок действия Задания не может превышать:

для объектов **II категории** — один год,

для объектов **III категории** — полтора года,

для объектов **IV категории** — два года.

Для объектов **V категории** отдельно по каждому случаю — в сроки, установленные Правительством Республики Армения.

В случае истечения срока действия Задания, действие Задания считается прекращенным, при этом риск за понесенные расходы несет застройщик.

Задания не требуется:

- 1) при осуществлении застройки по типовым проектам многократного использования на территориях с утвержденным проектом зонирования и с применением сертифицированной в области градостроительства продукции;
- 2) при исполнении работ, не требующих разрешения на строительство, установленных перечнем № 1 к Приложению № 4 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.;
- 3) не меняющие внешний вид, параметры и функциональное назначение, сейсмическую стойкость, надежность и иные характеристики безопасности сооружения:

для внутренних реконструкций объектов **II и III категорий** или их отдельных частей;

для внутренних реконструкций отдельной квартиры или нежилого



помещения в многоквартирных жилых зданиях IV категории, не являющихся памятниками истории и культуры, если они не приводят к изменению являющихся общей долевой собственностью помещений в многоквартирном или подразделенном здании.

- 4) При подаче заявления на получение нового разрешения — в случае, если со дня выдачи разрешения на строительство (снос) строительные работы не начаты в срок до половины периода продолжительности строительства. В указанном случае проектная документация в порядке, установленном Приложением № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г., повторно согласовывается (повторно подтверждается) Компетентным органом, путем проставления соответствующей отметки (записи) на оригинал ранее согласованной проектной документации.

Процедура выдачи Задания с помощью электронной системы осуществляется в порядке, установленном Приложением № 3 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

IV. РАЗРАБОТКА АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Архитектурно-строительная проектная документация (далее — Проект) разрабатывается с обеспечением установленных Заданием требований.

Застройщик или уполномоченное им лицо с целью разработки Проекта заключает договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ с проектной организацией, имеющей лицензию на осуществление соответствующей деятельности (далее — Проектировщик).

К договору подряда на проектирование прилагаются:

- Задание, предоставленное в установленном порядке (за исключением



случаев, не требующих Задания),

- составленная застройщиком техническая характеристика (Формы № 4-2 и № 4-3 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.),
- в случае реконструируемых, укрепляемых, восстанавливаемых объектов — также заключение об их техническом состоянии, выданное лицами, согласно Законодательству Республики Армения лицензированными в области обследования технического состояния зданий и строений (Постановление Правительства Республики Армения № 274-N от 19.03.2015 г.),
- материалы инженерно-геологических обследований.

В зависимости от степени риска (категории) объекта, Проект может быть разработан одним этапом — "Рабочий проект", или двумя этапами "Проект" и "Рабочая документация".

Одним этапом разрабатывается проектная документация объектов с классификацией II и III категорий, а двумя этапами — проектная документация объектов с классификацией IV и V категорий.

Этапы разработки Проекта устанавливаются заданием и договором подряда на проектирование. Требования к составу и содержанию Проекта устанавливаются ведомственным актом государственного органа, уполномоченного в области градостроительства (Приказ Министра градостроительства Республики Армения № 273-N от 29.11.2006 г.).

Стоимость разработки градостроительной документации (программной и архитектурно-строительной) рассчитывается по ведомственному акту государственного органа, уполномоченного в области градостроительства (Приказ Министра градостроительства Республики Армения № 19-N от 15.02.2008 г.).



V. ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТА

Основной целью экспертизы является обеспечение соответствия Проекта обязательным требованиям Законодательства Республики Армения и нормативно-технической документации.

Проект по окончании проектных работ представляется на экспертизу застройщиком, либо уполномоченным им лицом, либо ответственным за проектные работы подрядчиком (Приложение № 2 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.).

Экспертизу могут осуществлять:

- экспертный орган по градостроительству, имеющий лицензию на деятельность по проведению экспертизы градостроительной документации в области градостроительства;
- в установленных законом случаях — уполномоченный в области градостроительства орган государственного управления, осуществляющий комплексную государственную экспертизу проектной документации (**далее — Уполномоченный орган**);
- временная экспертная комиссия, созданная по постановлению Правительства Республики Армения, для осуществления специальной комплексной экспертизы объекта с классификацией **V категории**.

Экспертизы не требуется:

для Проектов на объекты **I категории**;

для Проектов на объекты **II категории**, экспертиза по которым может быть заменена на письменное гарантийное письмо подрядчика, ответственного за сдачу работ по Проекту, если такое условие предусмотрено договором подряда.

Перечни № 1 и 2 к Приложению № 4 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.



➤ **Экспертиза требуется:**

для Проектов на объекты **III категории** — **простая экспертиза** (по части надежности, стабильности, безопасности архитектурно-строительных, а также внешних и внутренних инженерных систем объекта), которая проводится на основании договора, заключенного между заказчиком и экспертным органом по градостроительству.

Для Проектов на объекты **IV категории**, а также Проектов на экспериментальные объекты, с применением градостроительной программной документации и новых технологий — **комплексная государственная экспертиза** (в том числе, по части установленных законом государственных уполномоченных органов, включая обеспечение требований к охране окружающей среды, памятников истории и культуры, к чрезвычайным ситуациям, системам связи, транспорту, энергетические, инженерные и иные требования).

Комплексной государственной экспертизе подлежат также Проекты на объекты **V категории**, с целью составления специального комплексного заключения временной экспертной комиссией.

Для Проектов на объекты **V категории** — **специальная комплексная экспертиза** (в каждом отдельном случае экспертиза данного объекта осуществляется созданной по постановлению Правительства Республики Армения временной экспертной комиссией, если иное не установлено международным договором). Сроки и условия осуществления **специальной комплексной экспертизы** определяются Правительством Республики Армения, отдельно по каждому случаю.

Стоимость услуг по экспертизе, взаимные обязательства заказчика и осуществляющего экспертизу лица **за нарушение сроков проведения экспертизы** устанавливаются по договору.

Срок действия положительного экспертного заключения или гарантийного письма составляет три года, по истечении которого данное



заключение (гарантийное письмо) считается утратившим силу.

Расходы, необходимые для обязательной градостроительной экспертизы **по осуществляемым по государственному заказу Проектам на объекты**, исчисляются по ведомственному акту государственного органа, уполномоченного в области градостроительства (Приказ Министра градостроительства Республики Армения № 41-N от 16.07.2008 г.).

VI. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (СНОС) И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА

Разрешение на строительство является документом, подтверждающим право застройщика на осуществление определенной строительной деятельности как на предоставленном для новой застройки земельном участке, так и в уже существующих зданиях и строениях.

Без разрешения на строительство могут выполняться только работы по строительству объектов с классификацией **I категории**, установленных перечнем № 1 к Приложению № 4 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г. <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=106854>.

Застройщик (заказчик) с целью согласования и одновременно получения разрешения на строительство (снос) обращается (Формы № 2-1 и № 2-2 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.) в Компетентный орган, с приложением:

- Проекта (в двух экземплярах),
- положительного заключения экспертизы (или в установленных законодательством случаях — гарантийного письма подрядчика, ответственного за сдачу Проекта),
- квитанции об уплате установленной законом местной пошлины.



Проект не согласовывается и разрешение на строительство отклоняется (с письменным уведомлением об основаниях отклонения), если:

- Задания не требуется,
- Проект не соответствует установленным заданием условиям,
- приложенные к заявлению застройщика документы содержат недостоверные (неполноценные) сведения или перечень отсутствующих документов не дополнен за предложенный компетентным органом 5-дневный срок,
- не представлено квитанции об уплате установленной законом местной пошлины,
- заявление подано после истечения срока действия задания,
- запрашиваемый заявителем срок на осуществление нового строительства превышает предусмотренный проектом срок более 1,5 раза.

Компетентный орган согласовывает проект и одновременно выдает разрешение на строительство (снос) (Формы № 2-3 и № 2-4 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.), со дня получения заявления от застройщика:

для объектов **II категории** — в 5-дневный срок, в 3-дневный срок — в случае привязки типовых проектов многократного использования или сертифицированных проектов к местности,

для объектов **III категории** — в 10-дневный срок,

для объектов **IV категории** — в 15-дневный срок,

для объектов **V категории** — в сроки, установленные Правительством Республики Армения.



В случае разработки Проекта двумя этапами ("Проект" и "Рабочая документация"), этапом согласования считается этап "Проект", на основании которого Компетентным органом выдается разрешение на строительство, с соответствующим указанием о последовательности осуществления работ.

При необходимости уведомления общественности о Проекте, сроки согласования Проекта исчисляются с учетом предусмотренного для уведомления 15-дневного периода.

Вместе с разрешением на строительство застройщику выдается заштампованный Компетентным органом журнал ведения строительных работ.

Разрешением на строительство устанавливается срок окончания строительства:

- **для вновь строящихся зданий, строений** — по запрашиваемому сроку, но не более 1,5-кратного размера предусмотренных Проектом сроков;
- **для многоквартирных или подразделенных зданий** — по разрешению на строительство, по усмотрению застройщика также устанавливается срок оформления разрешения на эксплуатацию;
- **для работ по реконструкции (включая снос), восстановлению, укреплению и благоустройству существующих зданий и строений** — на срок, исчисленный по нормам продолжительности строительства (сноса или демонтажа) по Проекту данного объекта.

Если строительство вновь строящихся объектов не представляется возможным без сноса находящегося на данном земельном участке здания (строения), то разрешение на строительство с соответствующим указанием также является разрешением на снос (или демонтаж).

В случае, **если** со дня выдачи разрешения на строительство **строительные работы не начаты** в срок до половины установленного для продолжительности



строительства периода, застройщик может обращаться в Компетентный орган для получения дополнительных сведений о возможных изменениях условий застройки, повторного согласования Компетентным органом доработанного в результате их изменения Проекта и получения нового разрешения.

Если не возникла необходимость производить какое-либо изменение в условиях застройки и технических условиях, однако истек трехлетний срок, установленный для действия положительного экспертного заключения или гарантийного письма, то застройщик должен обеспечить новую экспертизу или гарантийное письмо по ранее согласованному Проекту и обратиться в Компетентный орган, с приложением к заявлению необходимой для нового разрешения квитанции об уплате местной пошлины и оригинала Проекта для его повторного согласования в установленные сроки.

Повторное согласование Проекта осуществляется Компетентным органом, путем проставления соответствующей отметки (записи) на оригинал ранее согласованного Проекта. В выданном новом разрешении на строительство — в части "Другие условия", вносится запись о признании утратившим силу выданного застройщику предыдущего разрешения на строительство.

В случае неподачи застройщиком заявления в результате неначинания строительных работ разрешение на строительство по инициативе Компетентного органа признается утратившим силу, в 3-дневный срок уведомив об этом застройщика и Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, с целью регистрации прекращения зарегистрированных прав застройщика в отношении строящегося строения.

Установленные законом пошлины за разрешение на строительство и разрешение на снос уплачиваются одновременно.

Размер местной пошлины устанавливается законом и по решению совета старейшин общины.

Закон Республики Армения "О местном самоуправлении в городе Ереване"

Решения Совета старейшин города Еревана

Если сносом объекта не предусматривается постройка нового объекта и для осуществления последующих работ не требуется разрешения на строительство либо инженерные обследования земельного участка под застройку не представляются возможными без сноса, то застройщик для получения разрешения на снос подает заявление в Компетентный орган (Постановление Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г., форма № 2-2 к Приложению № 5). Застройщик обязан в установленном законом порядке уплатить установленную законом пошлину за разрешение на снос и осуществить снос в соответствии с согласованным в установленном порядке Проектом.

Разрешение на снос (демонтаж) выдается или отклоняется Компетентным органом со дня получения заявления от застройщика на получение разрешения на снос:

для объектов **II категории** — в 5-дневный срок,

для объектов **III категории** — в 10-дневный срок,

для объектов **IV категории** — в 15-дневный срок.

Процедура выдачи разрешений на снос (демонтаж) осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Приложением № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г. для степени (категории) риска подлежащего сносу объекта.

Компетентный орган в 3-дневный срок представляет копии разрешения на строительство (снос или демонтаж) в Государственную градостроительную инспекцию и соответствующую территориальную инспекцию налоговой службы Республики Армения. Компетентный орган в тот же срок также уведомляет соответствующих марзпетов Республики Армения (за исключением города Еревана) о выданном разрешении.



Процедура выдачи разрешения на строительство (снос) посредством электронной системы осуществляется в порядке, установленном Приложением № 3 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

(Постановление Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

Приложения № 1, № 3, № 4, № 5)

VII. УВЕДОМЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОСТИ

Компетентный орган в установленных законодательством случаях уведомляет общественность о планируемых изменениях среды жизнедеятельности в общинах и на административных территориях Республики Армения.

Уведомление общественности осуществляется:

- в средствах массовой информации (в том числе электронных) (местное и республиканское радио, телевидение, газеты);
- посредством мероприятий по презентации программ и проектов и их публикаций, а также путем их размещения на веб-страницах органов местного самоуправления;
- посредством общественных обсуждений.

Срок для опубликования и презентации градостроительных программ и проектов устанавливается 15 дней.

Если для проектируемой территории имеется проект зонирования, подтвержденный и в установленном порядке прошедший процедуры уведомления общественности, то для объектов с классификацией **II и III категорий** дополнительного уведомления общественности не требуется.

Уведомление общественности об архитектурно-строительных проектах по градостроительным объектам с классификацией **IV и V категорий** и подлежащим экологической экспертизе осуществляется в рамках установленных законом и иными правовыми актами процедур для проведения экспертизы воздействия на



окружающую среду.

В остальных случаях Компетентный орган обязан в 3-дневный срок после получения представленных на его согласование градостроительных программ и проектов уведомить о них общественность, с указанием условий для ознакомления с вышеуказанной документацией — место и время опубликования, презентации и общественных обсуждений.

Компетентный орган в 3-дневный срок после рассмотрения и анализа замечаний и предложений с участием представителей общественности (авторов замечаний и предложений) принимает соответствующее решение о согласовании градостроительной программы (или Проекта), ее возврате для доработки или отклонении.

Постановление Правительства Республики Армения № 660 от 28.10.1998 г.

VIII. СТРОИТЕЛЬСТВО

❖ **ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

Строительство градостроительного объекта осуществляется на основании договора, заключаемого между застройщиком и лицензированной строительной организацией, за исключением случаев, не требующих лицензии на осуществление технического надзора и строительства по Закону Республики Армения "О лицензировании".

На основании разрешения на строительство (снос) любые строительные и параллельные работы могут осуществляться исключительно в соответствии с согласованным и утвержденным Проектом, с требованиями нормативно-технической документации и законодательства Республики Армения.

Застройщик до начала строительства, а также в ходе строительства обязан в установленном законом порядке прийти к соглашению о возмещении потенциальных убытков с субъектами, несущими убытки вследствие застройки



или сноса.

Застройщик как минимум за 3 дня до начала работ по строительству (сносу) оповещает Компетентный орган, который в 3-дневный срок уведомляет об этом Государственную градостроительную инспекцию, с приложением копии представленной застройщиком справки (Форма № 2-5 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.), а об изменении разрешения на строительство и (или) сведений указанной в форме № 2-5 справки — в 5-дневный срок.

В случае государственной регистрации по Закону Республики Армения "О государственной регистрации прав в отношении имущества" передачи иному лицу прав и обязанностей застройщика, установленных в отношении земельного участка (доли земельного участка) и строящегося здания (строения) — в полном объеме или по части отдельных имущественных единиц, разрешение на строительство (снос) и определенные им условия сохраняются в полном объеме для нового застройщика (совместного застройщика).

Для нового застройщика, приобретшего в полном объеме права и обязанности застройщика, установленные разрешением на строительство сроки подлежат продлению по исчисляемым по строительным нормам срокам на выполнение остаточных работ по строительству объекта.

В случае если застройка не завершена в установленные разрешением на строительство сроки (за исключением застройки, осуществляемой в сельских населенных пунктах, и индивидуальных жилых домов), Компетентный орган в письменной форме предупреждает застройщика о продлении установленного разрешением на строительство срока и о завершении застройки в такой срок или об отчуждении принадлежащего ему на праве собственности объекта градостроительной деятельности, а также в установленном законом порядке привлекает его к административной ответственности.

Если застройщик в месячный срок после получения предупреждения не обращается в Компетентный орган с заявкой о продлении срока строительства,



либо в установленном разрешением на строительство новый срок не завершает застройку, либо не отчуждает принадлежащий ему на праве собственности объект, то Компетентный орган в установленном законодательством порядке повторно привлекает его к административной ответственности и обращается в суд с иском о продаже данного объекта в порядке и по цене, установленных судом (*но не менее чем в размере 75 процентов от кадастровой стоимости объекта*).

В случае если строительные работы не начаты, разрешение на строительство по инициативе Компетентного органа признается утратившим силу, в 3-дневный срок надлежащим образом уведомив об этом застройщика и Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, с целью регистрации прекращения зарегистрированных прав застройщика в отношении строящегося строения.

❖ **ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА**

Технический надзор за качеством строительства градостроительного объекта и инженерное обследование осуществляются в ходе всего строительства на основании договора, заключаемого с застройщиком и со специализированной организацией, имеющей лицензию на осуществление соответствующей деятельности.

Технический надзор за качеством строительства объектов с классификацией **II категории** (*за исключением случаев, не требующих лицензии на осуществление технического надзора по Закону Республики Армения "О лицензировании"*) может быть заменен на гарантийное письмо лицензированной строительной организации, при условии обеспечения требований, установленных Постановлениями Правительства Республики Армения № 775-N от 02.07.2009 г. и № 777-N от 02.07.2009 г.

Государственный инспекционный контроль над градостроительной деятельностью осуществляется Государственной градостроительной инспекцией



аппарата Государственного комитета по градостроительству при Правительстве Республики Армения, посредством основанных на риске проверок в порядке, установленном законом и Постановлением Правительства Республики Армения № 55-N от 16.01.2014 г.

Закон Республики Армения "О лицензировании"

Постановление Правительства Республики Армения № 774-N от 02.07.2009 г.

IX. ОФОРМЛЕНИЕ АКТА ОБ ОКОНЧАНИИ РАБОТ (РАЗРЕШЕНИЕ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИЛИ ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

Завершение работ по строительству объекта и приемка в эксплуатацию документируются актом об окончании работ (разрешением на эксплуатацию) (Форма № 3-1 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.), после выполнения всех строительного-монтажных работ, требующих разрешения на строительство, и их сдачи застройщику ответственной строительной организацией и их принятия застройщиком.

Акт об окончании работ является основанием для регистрации прав в отношении законченного объекта и обособленных в его составе единиц.

Акт об окончании работ (разрешение на эксплуатацию) выдается главой общины.

Результат работы, выполненной по договору строительного подряда для объектов с классификацией **V категории** принимается созданной постановлением Правительства Республики Армения приемочной комиссией, если иное не установлено международным договором.

Соответствие законченного объекта Проекту и требованиям нормативно-технической документации подтверждается **актом приемочной комиссии**



(Форма № 3-2-1 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.) и обосновывается **документами об исполнении** или положительными заключениями о техническом состоянии объекта.

Состав и формы документов об исполнении устанавливаются ведомственным актом государственного органа, уполномоченного в области градостроительства.

Пакет документов об исполнении составляет подрядчик, с участием лиц, осуществляющих технический надзор или в предусмотренных договором случаях — с участием лиц, осуществляющих авторский надзор.

В случае отсутствия документов об исполнении или их части подрядчик обязан восполнить их за счет собственных средств, путем проведения необходимых технических обследований или испытаний.

Если технический надзор был заменен на гарантийное письмо организации-подрядчика, осуществляющей строительные работы, то функции по техническому надзору осуществляются организацией-подрядчиком.

Приемочная комиссия формируется и руководится застройщиком, за исключением объектов **V категории** риска, состав приемочной комиссии которых формируется по постановлению Правительства Республики Армения.

Работа комиссии осуществляется за счет застройщика.

В состав приемочной комиссии включаются представители застройщика, подрядчика, лица, осуществляющие технический надзор и в предусмотренных законом или договором случаях — лица, осуществляющие авторский надзор, представители соответствующего территориального отдела государственной градостроительной инспекции, организаций-поставщиков, а также представители Компетентного органа и других заинтересованных государственных органов, по закону наделенных соответствующими надзорными полномочиями.

В случае объектов **II категории** риска, в состав приемочной комиссии



включается представитель соответствующего территориального отдела государственной градостроительной инспекции, за исключением объектов, построенных в не предпринимательских целях, предусмотренных Законом Республики Армения "О лицензировании".

По законодательству Республики Армения, в случае объектов **IV и V категорий** риска в состав комиссии включаются также специалисты в соответствующей области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Армения.

В состав комиссий, принимающих строительные объекты, строящиеся за счет средств государственного бюджета Республики Армения, дополнительно включаются также представители Министерства финансов Республики Армения (в случаях превышения 250-кратного размера базовой единицы закупок), и соответствующего марзпетарана.

Застройщик после получения от подрядчика (от осуществляющего программу государственного учреждения, в случае если программа осуществляется за счет средств государственного бюджета Республики Армения или с их привлечением) оповещения о завершении строительства (до начала работ приемочной комиссии) обращается в заинтересованные государственные органы и в Компетентный орган с предложением о включении в работы комиссии, и в 5-дневный срок получает кандидатуру соответствующего представителя.

Акт приемочной комиссии должен быть подписан и заверен (если имеется печать) всеми членами комиссии. В случае если член приемочной комиссии не подписывает акт, то он/она предоставляет председателю комиссии замечания (недостатки), сделанные (выявленные) в пределах своей компетенции. В случае неустранения указанных недостатков в установленный договором строительного подряда срок, объект признается непринятым комиссией.

Территориальный отдел и заинтересованные органы в пределах отнесенной им законодательством Республики Армения компетенции дают заключение, подписав акт приемочной комиссии со дня получения заявления:

для объектов **II и III категорий** — в 3-дневный срок,



для объектов **IV и V категорий** — в 5-дневный срок.

Полученные заключения являются основанием для заключения договоров о предоставлении соответствующих услуг организациями-поставщиками.

По желанию застройщика, приемка законченных отдельных зданий и строений, включенных в состав строительного комплекса, может быть оформлена по завершению их строительства. Оформляемым в зимние месяцы актом об окончании работ (разрешением на эксплуатацию) может быть предусмотрено условие о выполнении не требующих разрешения на строительство работ по благоустройству в ближайшие весенне-летние месяцы.

С целью документирования эксплуатации законченного строительства застройщик в 10-дневный срок после подписания акта приемочной комиссии обращается (Форма № 3-3-1 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.)

в Компетентный орган, с приложением к заявлению:

- акта приемочной комиссии,
- перечня документов об исполнении или положительного заключения соответствующего технического обследования о том, что строение подлежит эксплуатации,
- квитанций, подтверждающих уплату платежей за выдачу акта об окончании работ и разрешения на эксплуатацию в порядке, установленном Законом Республики Армения "О местных пошлинах и платежах".

Компетентный орган со дня получения заявления на основании **представленных документов выдает акт об окончании работ (разрешение на эксплуатацию):**

для объектов **II и III категорий** — в 3-дневный срок,



для объектов **IV и V категорий** — в 5-дневный срок.

Размер пошлины, предусмотренной для выдачи акта об окончании работ и разрешения на эксплуатацию, устанавливается законом и по решению совета старейшин общины.

Закон Республики Армения "О местных пошлинах и платежах"

Закон Республики Армения "О местном самоуправлении в городе Ереване"

Решения Совета старейшин города Еревана

Процедура выдачи акта об окончании работ и разрешения на эксплуатацию посредством электронной системы осуществляется в порядке, установленном *Приложениями № 1 и № 3 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.*

ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ АКТА ОБ ОКОНЧАНИИ РАБОТ И РАЗРЕШЕНИЯ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ (ИЛИ ПОДРАЗДЕЛЕННЫХ) ЗДАНИЙ

❖ ОФОРМЛЕНИЕ АКТА ОБ ОКОНЧАНИИ РАБОТ

По усмотрению застройщика, завершение строительных работ строящихся (в том числе, реконструируемых, восстанавливаемых, укрепляемых, обновляемых, расширяющихся) многоквартирных (или подразделенных) зданий документируется **актом об окончании работ** (*Форма № 3-2 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.*), после выполнения предусмотренных подтвержденным Проектом всех строительно-монтажных работ, требующих разрешения на строительство, и сдачи подрядчиком законченного строительством объекта застройщику и приемки объекта застройщиком.

Процесс оформления акта об окончании работ многоквартирного (или



подразделенного) здания осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Приложением № 1 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

Акт об окончании работ (разрешение на эксплуатацию) на территории общины выдается главой общины.

Комиссия, принимающая завершение работ по строительству многоквартирного (или подразделенного) здания, формируется и руководится застройщиком (Форма № 3-2-2 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения от № 596-N 19.03.2015 г.).

В случае если многоквартирное здание не имеет регистрации завершения строительства, и подразделенные единицы которого по отдельным свидетельствам зарегистрированы в качестве незаконченных строений со степенью завершенности меньше 100%, возложенный на застройщика процесс оформления акта об окончании работ осуществляется выбранной собственниками объекта организацией, или назначенным руководителем общины органом управления другим многоквартирным зданием в общине — за счет расходов собственников.

Независимо от степени риска многоквартирного (или подразделенного) здания, **в состав приемочной комиссии включаются** представители застройщика, подрядчика, лица, осуществляющие технический надзор и в предусмотренных законом или договором случаях — лица, осуществляющие авторский надзор, представители соответствующего территориального отдела государственной градостроительной инспекции и специалисты в соответствующей области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Армения, а также представители Компетентного органа и других заинтересованных государственных органов, по закону наделенных соответствующими надзорными полномочиями.

Территориальный отдел государственной градостроительной инспекции и заинтересованные органы выдают заключение, подписав акт приемочной комиссии, в 10-дневный срок со дня получения заявления.



Застройщик **с целью оформления акта об окончании строительства объекта**, согласно Форме № 3-3-2 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г. в 10-дневный срок после подписания акта приемочной комиссии обращается в Компетентный орган для оформления акта об окончании строительства здания.

К заявлению прилагаются:

- акт приемочной комиссии,
- перечень документов об исполнении или положительное заключение соответствующего технического обследования о том, что строение подлежит эксплуатации,
- квитанция, подтверждающая уплату платежа за выдачу акта об окончании работ.

Компетентный орган на основании представленных документов в 5-дневный срок со дня получения заявления **выдает акт об окончании работ.**

Процедура выдачи акта об окончании строительства многоквартирного (или подразделенного) здания посредством электронной системы осуществляется в порядке, установленном Приложениями № 1 и № 3 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

❖ ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ (ИЛИ ПОДРАЗДЕЛЕННЫХ) ЗДАНИЙ

Документирование эксплуатации строительства многоквартирного (или подразделенного) здания оформляется разрешением на эксплуатацию (Форма № 3-3 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.), после завершения предусмотренных Проектом на объект монтажных работ и работ по запуску инженерных инфраструктур, инженерно-технологического оборудования, внутренней отделке находящихся



внутри здания помещений общего пользования, озеленения и благоустройства территории.

При этом по желанию застройщика для каждого отдельного многоквартирного (или подразделенного) здания, включенного в состав строительного комплекса, разрешение на эксплуатацию может быть оформлено по завершению его соответствующих работ.

Соответствие законченного строительного объекта Проекту и обязательным требованиям нормативно-технической документации подтверждается положительными заключениями организаций-поставщиков, а также организаций, осуществивших испытание монтажных работ и работ по запуску инженерно-технологического оборудования.

При этом, установленные настоящим Порядком и относящиеся к организациям-поставщикам положения действуют в пределах компетенции, отведенной законом этим организациям.

Организации-поставщики обязаны в 15-дневный срок после получения заявления от застройщика выдать соответствующие профессиональные заключения, подтверждающие монтаж и запуск инженерных инфраструктур.

Выдача организациями-поставщиками положительных заключений является основанием для заключения договоров о предоставлении соответствующих услуг этими организациями.

Пакеты заключений и соответствующих испытаний составляются застройщиком.

По части многоквартирных (или подразделенных) зданий, входящие в состав которых квартиры или нежилые помещения по отдельным свидетельствам зарегистрированы в качестве объектов права собственности, предусмотренные для получения разрешения на эксплуатацию функции застройщика также могут осуществляться выбранной собственниками объекта организацией (или органом управления зданием) — за счет расходов собственников.



Неполное осуществление строительных работ по внутренней отделке квартир или нежилых помещений в здании не является основанием для отказа в выдаче разрешения на эксплуатацию.

При этом работы по озеленению, внутренней отделке помещений общего пользования, установка абонентских почтовых ящиков, а также монтажные работы и работы по запуску инженерно-технологического оборудования обязательно должны быть осуществлены в полном объеме.

Застройщик **с целью документирования эксплуатации законченного строительства многоквартирного (или подразделенного) здания** обращается в Компетентный орган (Форма № 3-3-3 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.).

К заявлению прилагаются:

- профессиональные положительные заключения организаций-поставщиков;
- положительные заключения организаций, осуществивших испытание монтажных работ и работ по запуску инженерно-технологического оборудования;
- письменное заявление от застройщика или его правопреемника о готовности строительного объекта к эксплуатации;
- квитанция, подтверждающая уплату в установленном законом порядке местного платежа за оформление разрешения на эксплуатацию.

В случае удовлетворения предъявленных Компетентным органом требований, разрешение на эксплуатацию выдается в 3-дневный срок после повторной подачи заявления застройщиком.

Разрешение на эксплуатацию многоквартирного или подразделенного здания является основанием для прекращения закрепленного ограничения права на эксплуатацию построенного объекта.

Процедура документирования эксплуатации законченного строительства многоквартирного (или подразделенного) здания



посредством электронной системы осуществляется в порядке, установленном Приложениями № 1 и № 3 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.

Х. ПРОЦЕСС ЗАСТРОЙКИ В СЛУЧАЕ ПРИМЕНЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ ТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ МНОГОКРАТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Типовыми проектами многократного (повторного) использования (далее — **типовой проект**) являются получившие положительное экспертное заключение и разработанные в установленном законодательством порядке и применяемые архитектурно-строительные проекты по объектам общественного, производственного назначения (далее — **объект**), утвержденные приказом Министра градостроительства Республики Армения (приказы № 111 от 05.06.2012 г., № 394 от 23.12.2013 г. и № 229 от 29.08.2014 г.).

Процесс применения типовых проектов и сборников каталогов, составленных из рекламных справочников этих проектов (далее — **Каталоги**) (в том числе, с помощью системы выдачи электронных разрешений на градостроительство) устанавливается в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Республики Армения № 814-N от 07.06.2012 г.

В приложении к каталогам может составляться **пособие** о ходе осуществления строительной деятельности, с текстовым и изобразительным описанием практических консультаций.

Типовые проекты на включенные в каталоги объекты применяются застройщиком по принципу добровольности и предоставляются бесплатно.

Застройщик **с целью осуществления застройки по типовым проектам** выбирает из каталогов, размещенных на веб-странице Государственного комитета по градостроительству при Правительстве Республики Армения (www.minurban.am), соответствующий объект и проектную документацию на него, и обращается в Компетентный орган:



- **на территориях без утвержденного проекта зонирования** с заявкой на получение Задания в установленном порядке;
- **на территориях с утвержденным проектом зонирования** — с заявлением на уточнение плана расположения выбранного объекта на земельном участке под застройку и получение технических условий по снабжению инженерных инфраструктур объекта (Постановление Правительства Республики Армения № 814-N от 07.06.2012 г., Форма № 1), с указанием типа выбранного из каталога объекта и установленных бланком иных сведений.

К заявлению прилагаются:

- код, план земельного участка под застройку, с приложенными материалами о застройке;
- копия документа, подтверждающего право собственности на земельный участок, предусмотренный для постройки выбранного объекта или право пользователя на изменение недвижимого имущества и информация об имеющихся на земельном участке строениях, в том числе, самовольно построенных (при наличии);
- предложение о размещении (плана расположения) выбранного объекта на земельном участке под застройку.

На территориях с утвержденным проектом зонирования для осуществления застройки по типовым проектам выдачи Задания не требуется.

Компетентный орган в течение 2 дней после получения заявления от застройщика **направляет запрос в организации-поставщики** для получения технических условий объекта, с приложением следующих документов:

- кода, плана земельного участка под застройку, с приложенными материалами о землепользовании (застройке);
- копии документа, подтверждающего право собственности на целевое и функциональное назначение земельного участка, предусмотренного для



постройки выбранного объекта или право пользователя на изменение недвижимого имущества и информации об имеющихся на земельном участке строениях, в том числе, самовольно построенных (при наличии).

Организации-поставщики представляют технические условия в Компетентный орган в 5-дневный срок со дня получения от него запроса.

Компетентный орган уточняет план расположения (в случае необходимости приведения места расположения объекта в соответствие с нормативно-техническими требованиями и требованиями законодательства), прилагает к ним полученные от организаций-поставщиков технические условия и выдает застройщику (Постановление Правительства Республики Армения № 814-N от 07.06.2012 г., Форма № 2).

При этом Компетентный орган, исходя из градостроительной ситуации населенного пункта, места расположения территории под застройку и особенностей архитектурной среды, может предлагать изменения отделочных материалов и фасадных решений, не искажающих конструктивную систему объекта.

Разрешение на строительство объекта выдается Компетентным органом в 3-дневный срок, в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Основанием для выдачи разрешения на строительство являются:

- составленный за счет средств застройщика проект по привязке объекта к местности (*проекты по привязке объектов к местности разрабатываются в соответствии с установленными законодательством требованиями относительно категории объекта, подлежащего привязке к местности*),
- выданное в установленном порядке гарантийное письмо подрядчика, выпускающего проект по привязке объекта к местности (*или в установленных законодательством Республики Армения случаях — экспертное заключение*),



- квитанция об уплате установленной законом местной пошлины за оформление разрешения на строительство.

Застройщик обязан осуществить строительство в соответствии с требованиями утвержденного Проекта, Законодательства Республики Армения и нормативно-технической документации, а также в соответствии с положениями, установленными Законом Республики Армения "О лицензировании" (подпункты 2 и 3 пункта 17 части 2 статьи 43 Закона).

Застройщик может производить в планировочные решения, утвержденные по проекту на выбранный им объект, изменения работ, не требующих установленного законодательством Республики Армения разрешения на строительство, а также изменения по установке перегородок, при обязательном условии, что не будет искажена конструктивная система объекта.

В случае если в конструкторской части утвержденного Проекта изменений, предусмотренных в объемно-планировочных решениях объекта, производятся определенные изменения, эскизное предложение по изменениям прилагается к представляемому в Компетентный орган заявлению на получение Задания или технических условий (Форма № 1-1 к Приложению № 5 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г.). В этом случае, вместе с проектом по привязке объекта к местности разрабатываются также изменения, производимые в утвержденном типовом проекте.

Эксплуатация строительства объекта документируется в порядке, установленном законодательством Республики Армения. При этом **акт приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию является основанием** для регистрации имущественных прав в отношении объекта.

Процедура документирования эксплуатации законченных строительством объектов многократного использования посредством электронной системы осуществляется в порядке, установленном Приложениями № 1 и № 3 к Постановлению Правительства Республики Армения № 596-N от 19.03.2015 г. и Постановлением Правительства Республики Армения № 814-N от 07.06.2012 г.