

Разъяснение
по вопросу определения лица, уполномоченного выступать
заявителем на проведение государственной экспертизы

Пунктом 2 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145, установлено, что **заявителем при направлении документов на государственную экспертизу может выступать:**

- а) застройщик;**
- б) технический заказчик;**
- в) уполномоченное техническим заказчиком либо застройщиком лицо, обратившиеся с заявлением о проведении государственной экспертизы.**

а) В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **застройщиком** является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее **на принадлежащем ему земельном участке** строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Наличие права на земельный участок и его юридическое закрепление за правообладателем (застройщиком) подтверждаются соответствующими документами о праве на земельный участок.

б) Согласно пункту 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **технический заказчик** – это лицо, которое **уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры** о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет подрядчикам необходимые для выполнения ими работ материалы и документы, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, **осуществляет иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации.**

Частью 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу.

По смыслу пункта 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **технический заказчик** в отношениях с третьими лицами при направлении проектной документации на государственную экспертизу **действует от имени застройщика.**

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает следующие

договорные конструкции построения отношений, когда одно юридическое лицо действует от имени другого:

1) по модели договора поручения (поверенный (юридическое или физическое лицо) обязуется совершить от имени и за счет доверителя (застройщика) определенные юридические действия. Доверитель обязан выдать поверенному доверенность (доверенности) на совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 1 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2) по модели договора агентирования, когда агент (юридическое или физическое лицо) действует от имени и за счет принципала (застройщика). Принципал обязан выдать доверенность агенту.

в) уполномоченное техническим заказчиком, застройщиком лицо, обратившееся с заявлением о проведении государственной экспертизы, представляет на государственную экспертизу:

- доверенность, подтверждающую полномочия действовать от имени застройщика, в которой полномочия на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы должны быть оговорены специально (подпункт «и» пункта 13 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145);

- документы (заверенные копии договора поручения и/или агентирования и доверенности, выданной застройщиком техническому заказчику, доверенность, выданную уполномоченному лицу техническим заказчиком в порядке передоверия), подтверждающие полномочия действовать от имени застройщика в результате передоверия техническим заказчиком полномочий, возложенных на него застройщиком договором поручения и/или агентирования и доверенностью). В доверенности на уполномоченное лицо полномочия на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы должны быть оговорены специально (подпункт «и» пункта 13 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145).