

**Методологическое пособие для госзаказчиков МЧС России на
стадии подготовки исходно-разрешительной документации
на строительство объектов**

(рекомендуемое)

на 01.01.2014

МОСКВА

2014

Оглавление

I. Подготовка исходно-разрешительной документации.....	3
1. Подготовка задания на проектирование объекта	3
2. Оформление земельного участка и обоснование размещения объекта	3
2.1. Проект планировки территории (ст. 42 ГрК РФ)	3
2.2. Проекты межевания территорий (ст. 43 ГрК РФ)	4
2.3. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) (ст. 44 ГрК РФ).....	4
3. Подготовка исходно-разрешительной документации на проектирование объекта.	4
3.1. Постановления, распоряжения администрации субъектов.....	6
3.2. Перечень исходных данных, предоставляемых Администрацией муниципального образования.....	6
3.3. Чертежи, составленные на основе топографического плана в масштабе 1:500, 1:2000.....	7
3.4. Акты и заключения надзорных служб.....	7
3.5. Дополнительные акты и заключения.....	8
3.6. Технические условия (в качестве примера по Москве и МО)	8
3.7. Заключение по инженерному обеспечению объекта.....	9
4. Разрешения на строительство объекта.	9
4.1. Согласование проектно-сметной документации	9
4.2. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий (ст. 49 ГрК РФ).....	11
4.3. Получение разрешения на строительство объекта (ст. 51 ГрК РФ).....	11
5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ)	12
II. Образцы документов	15
Пример календарного графика подготовки ИРД и согласования ПСД (формат А3)	15
Пример задания на проектирование объектов жилищного назначения.....	16

I. Подготовка исходно-разрешительной документации

Предпроектная проработка и оформление исходно -разрешительной документации (ИРД) на строительство объекта это начальная стадия строительного проекта, проработка исходных данных определяет качественные параметры, объемы и финансовые потребности для возведения объекта недвижимости.

Предпроектная подготовка нового (капитального и некапитального) строительства, реконструкции объекта недвижимости включает следующие этапы:

- Подготовка технического задания на проектирование проекта;
- разработку градостроительного обоснования размещения объекта (при отсутствии утвержденной прединвестиционной градостроительной документации);
- подготовку исходно-разрешительной документации;
- оформление разрешения на осуществление градостроительной деятельности.

1. Подготовка задания на проектирование объекта

Задание на разработку проектной документации — необходимая и обязательная часть комплекта исходно-разрешительной документации, после утверждения Заказчиком (Инвестором), должно определять цели, задачи и содержание объекта строительства. Задание на разработку проектной документации является ключевыми требованиями Заказчика (Инвестора), а так же технических условий и градостроительных ограничений, указанных в исходно -разрешительной документации.

Согласование задания на проектирование возможно в следующих инстанциях:

- Балансодержателем;
- Департаментом природопользования;
- Управлением комплексного благоустройства;
- Управления подготовки и согласования проектов (при необходимости);
- УГО и ЧС (по опасным объектам);
- Роспотребнадзором (по опасным объектам);
- Мосгосэкспертизой (при необходимости).

2. Оформление земельного участка и обоснование размещения объекта

Градостроительным кодексом РФ предусмотрены следующие виды документации по планировке территории:

- проекты планировки территории;
- проекты межевания территории;
- градостроительные планы земельных участков.

2.1. Проект планировки территории (ст. 42 ГрК РФ)

Проект планировки территории (далее ППТ) - документ, устанавливающий на определенной территории зоны размещения и параметры существующих объектов и объектов, строительство которых может быть разрешено. Разрабатывается одновременно с проектом межевания территории, содержащим схему границ существующих земельных участков и земельных участков, формирование которых допустимо.

ППТ разрабатывается в развитие утвержденных генеральных планов или при их отсутствии, как правило, - на территорию квартала или микрорайона, которые в градостроительном законодательстве называются элементами планировочной структуры. ППТ содержит основные

показатели, необходимые для определения инвестиционной привлекательности территории — численность населения и возможные объемы нового строительства (жилищного, делового, социального, культурно-бытового, транспортного, инженерного), утверждается органом государственной или муниципальной власти с обязательным соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ. Чертеж, разрабатываемый в составе ППТ, является базой для последующих видов проектных работ. ППТ — основа для формирования градостроительных планов земельных участков, необходимых для получения разрешения на строительство.

Необходимо понятие ППТ отличать от понятия "генеральный план". В отличие от генерального плана, являющегося документом с укрупненными ориентировочными показателями, ППТ — более подробный документ градостроительного регулирования, содержащий красные линии, объекты и инфраструктуру. Генеральный план поселения, в отличие от ППТ, не содержит необходимых данных для оценки возможности строительства. На основании утвержденного ППТ выдается градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), необходимый для получения разрешения на строительство.

2.2. Проекты межевания территорий (ст. 43 ГрК РФ)

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

2.3. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) (ст. 44 ГрК РФ)

Градостроительный план земельного участка — вид документации по планировке территории. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Градостроительный план земельного участка используется для разработки проектной документации, разработки проекта границ застроенного (или подлежащего застройке) земельного участка, а в последующем — *для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.*

Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка

Подготовка градостроительного плана земельного участка для застраиваемых участков в составе проекта межевания может осуществляться только на основе документов территориального планирования. **Подготовка градостроительного плана земельного участка** в большинстве случаев осуществляется заявителем, но **утверждается органами власти.**

Согласно законодательству РФ выдача градостроительного плана земельного участка бесплатна для заявителя.

3. Подготовка исходно-разрешительной документации на проектирование объекта.

Как правило *, получение исходно-разрешительной документации ИРД, необходимой для строительства, реконструкции, технического перевооружения и капитального ремонта зданий и сооружений, происходит до начала проектирования, и осуществляется инвестором (застройщиком), правообладателем земли либо действующим в его интересах лицом, называемым *техническим заказчиком*. Деятельность технического заказчика носит название *сопровождения проектов* или, более полно, *правового сопровождения строительства зданий и сооружений*, признанных на основании законодательства РФ «капитальными».

* За исключением работ подготовительного периода

Случаи, когда разрешение на строительство не требуется, закреплены в (п. 17 ст. 51 ГрКРФ).

В связи с тем, что вопросы градостроительной деятельности находятся в одновременном ведении Российской Федерации и ее субъектов, единого документа, который в полной мере регулирует порядок разработки и полный состав исходно -разрешительной документации не существует. Есть существенные различия в нормативно -правовых документах, которые приняты, например, в г. Москве (Законы г.Москвы, распоряжения Мэра, постановления Правительства Москвы); в Московской области - Законы МО, постановления Правительства МО, глав районных администраций МО) и в других субъектах РФ.

Пакет документов, собираемый техническим заказчиком, необходимый для получения разрешения на строительство здания или сооружения, называют исходно -разрешительной документацией.

Предпроектная проработка и оформление исходно -разрешительной документации (далее ИРД) это начальная стадия строительного проекта, проработка исходных данных определяет качественные параметры, объемы и финансовые потребности для возведения объекта недвижимости.

Комплект ИРД включает в себя план земельного участка, размещение будущего здания на местности, обозначение границы земельного участка, а также технические и экономические показатели здания. Также в него входят рекомендации и требования, полученные от согласующих госучреждений. Когда собран весь комплект документов, технический заказчик начинает стадию проектирования, проектировщик получает комплект исходных данных и подробное техническое задание. Исходно -разрешительная документация в комплекте достаточна для получения разрешения на строительство и последующего начала строительных работ.

Состав ИРД к строительству и возведению зданий указан в главе 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

Получение комплекта документов исходно-разрешительной документации для проектирования нового строительства или выполнения капитального ремонта осуществляет застройщик, распоряжающийся земельным участком. Технический заказчик в соответствии с поручением застройщика, по договору, выступает от его имени и собирает всю ИРД.

Состав пакета исходно-разрешительной документации:

1. Постановления, распоряжения администрации субъектов;
2. Технические условия ТУ на присоединение к инженерным сетям: обеспечение теплом, электросети, водопровод и канализация, ливневая канализация, дороги;
3. Градостроительный план земельного участка, ГПЗУ;
4. Разработка проектной документации;
5. Заключение госэкспертизы проекта;
6. Разрешение на строительство*;

7. Заключение о соответствии построенного объекта спроектированному (ЗОС)*;
8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию*.

*Пункт 6 - это цель сбора ИРД, пункт 7 и 8 обычно не относят к ИРД, так как их выполнение техзаказчик осуществляет после завершения строительства.

3.1. Постановления, распоряжения администрации субъектов.

- Постановление о разрешении разработки проекта планировки территории;
- Разрешение на снос зданий;
- Разрешение на строительство;
- Разрешение на вырубку зеленых насаждений;
- Архитектурно-планировочное задание (градостроительное задание, задание на разработку проекта), утвержденное Главархитектурой субъекта;
- Заключение органа по охране памятников (если строительство объекта планируется на исторических территориях);
- Протокол рассмотрения Архитектурным советом (при органе по архитектуре и градостроительству) материалов предпроектных проработок;
- Заключение по визуально-ландшафтному анализу (если строительство объекта планируется на исторических территориях).

3.2. Перечень исходных данных, предоставляемых Администрацией муниципального образования

- Акт выбора земельного участка под размещение объекта строительства/п _____ протокол о результатах аукциона;
- Акт выбора трасс (для линейных объектов, в т.ч. внеплощадочных сетей объектов).
- Проект границ земельного участка;
- Ситуационный план земельного участка/выкопировка из генплана ранее утвержденной градостроительной документации в соответствии с п. 2.12 АПЗ, заверенная гл.архитектором района (города) в соответствии с ТСН;
- Постановление Администрации муниципального образова _____ ания о предварительном согласовании места размещения объекта строительства/реконструкции;
- Постановление Администрации муниципального образования об утверждении акта выбора и проекта границ земельного участка под строительство;
- Решение Администрации области (города, района) о размещении, проектировании, строительстве данного объекта;
- Распоряжение Главы города муниципального образования о сборе исходных данных и технических условий для разработки проектно _____ -сметной документации на с _____ троительство объектов (муниципальные);
- Акт обследования земельного участка под размещение объекта строительства;
- Акт технического обследования участка под размещение объекта строительства;
- Решение администрации о сносе строений/зелёных насаждений.

Перечень документов и проектных материалов проектов планировки территории, предоставляемых Заказчиком/Проектировщиком на рассмотрение в Градостроительный Совет муниципального образования.

- Градостроительная проработка размещения объекта;
- Градостроительное заключение размещения объекта;
- Согласования заинтересованных служб района по выбору земельного участка;
- Выписка из протокола Межведомственной комиссии по размеще _____ нию объекта (при необходимости);

- Постановление администрации муниципального образования об утверждении и ранее разработанной градостроительной документации, обосновывающей размещение объекта строительства;
- Выкопировка из генплана ранее утвержденной градостроительной документации, заверенная гл.архитектором района (города) в соответствии с ТСН;
- Материалы проведения общественных слушаний (постановление главы муниципального образования о назначении проведения общественных слушаний, копия газеты, протокол общественных слушаний, заключение – результат общественных слушаний);
- Постановление администрации муниципального образования на разработку проекта планировки;
- Задание на разработку проекта планировки, согласованное с Главархитектурой и утвержденное администрацией муниципального образования;
- Постановление администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки;
- Технические условия (при необходимости);
- Согласования и заключения по проекту служб государственного надзора и контроля в установленном порядке (комитета по социальной защите, ГИБДД, Федеральное агентство водных ресурсов и т.д., а также организаций, указанных в АПЗ).

3.3. Чертежи, составленные на основе топографического плана в масштабе 1:500, 1:2000

на которых отображаются в соответствующих границах

- Территории существующих, планируемых объектов капитального строительства федерального, регионального значения, иные застроенные и подлежащие застройке территории;
- Территории линейных объектов;
- Территории объектов культурного наследия;
- Особо охраняемые природные территории, природные и озелененные территории;
- Территории общего пользования;
- Зоны с особыми условиями использования территорий;
- Земельный участок, применительно к которому осуществляется подготовка градостроительного плана земельного участка и разработка соответствующего градостроительного обоснования;
- Топографическая съемка в М 1:500 (на кальке + электронная версия) с экспликацией подземных сооружений;

3.4. Акты и заключения надзорных служб

- Санитарно-эпидемиологическое заключение ФГУ по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;
- Экспертное заключение либо акт обследования участка ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии»;
- Заключение Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору;
- Заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- Технические условия (требования к проекту) Отдела государственного пожарного надзора;
- Заключение Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- Исходные данные для разработки раздела ГОЧС ГУ МЧС РФ;
- Письмо Министерства культуры о наличии или отсутствии памятников истории, культуры, архитектуры, археологии, зон их влияния и охраны;
- Заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по МО (Росприроднадзор);
- Фоновые концентрации вредных веществ и климатические характеристики района строительства ГУ ЦГМС;
- Заключение по компенсационному озеленению, оформленное в соответствии с законодательством о защите зеленых насаждений;

- Заключение органа природопользования и охраны окружающей среды;
- Заключение экологической экспертизы (по необходимости - состав заключения экологической экспертизы определяется Департаментом природопользования и охраны окружающей среды в зависимости от экологических требований к размещению объекта и уровню обоснований представленных в предпроектной документации).

3.5. Дополнительные акты и заключения

- Согласование Роспотребнадзором места сброса очищенных стоков, анализ воды ВЗУ;
- Акт обследования конструкций существующих зданий;
- Согласование с владельцами граничащих земельных участков, согласование проектных решений с заинтересованными лицами в случае, при наличии сервитутов в их пользу;
- Проект сокращения существующих или проектируемых емкостей СЗЗ, согласованный Роспотребнадзором;
- Согласование Роспотребнадзором места расположения ВЗУ, очистных сооружений хозяйственно-бытового и дождевого стока;
- ОВОС (Оценка воздействия на окружающую среду);
- Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «Проект», при особой сложности на стадии "Рабочий проект");
- Задание на проектирование, утвержденное Заказчиком и согласованное ГУ по делам ГО и ЧС;
- Планы ПИБ окружающей жилой или офисной застройки для расчета КЕО и инсоляции;
- Технический паспорт на здание (в случае реконструкции/ капитального ремонта);
- Обмерные чертежи (в случае реконструкции/ капитального ремонта);
- Лицензии/допуск СРО сторонних подрядных организаций.

и другие необходимые согласования документы, выданные уполномоченными государственными органами и специализированными организациями для подготовки, согласования проектной документации и строительства различных объектов недвижимости.

В процессе оформления комплекта исходно-разрешительной документации (ИРД), в случае необходимости, может потребоваться разработка дополнительных предпроектных материалов и выполнение следующего комплекса работ:

- корректировка существующего проекта планировки территории;
- разработка предпроектных проработок на объект;
- разработка схем инженерного обеспечения;
- расчет внеплощадочных сетей и сооружений на них;
- разработка заключений по участку компенсационного озеленения;
- расчет инженерного обеспечения с выделением физических объемов и стоимости городских сетей;
- получение дополнительных согласований;
- подготовка справочной, технической, информационной документации по требованию уполномоченных государственных органов.

3.6. Технические условия (в качестве примера по Москве и МО)

Технические условия (ТУ) на подключение к инженерным сетям (выдаваемые техническими службами) с указанием на топографической съемке точек подключения к сетям; заключение по инженерному обеспечению объекта строительства (как правило, выполняется непосредственно по инициативе Заказчика - застройщика в целях получения предварительных технических условий присоединения к инженерным коммуникациям)

- Водопровод;
- Канализация бытовая;
- Канализация ливневая;
- Теплоснабжение;

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Телефонизация и радификация;
- Вывоз ТБО;
- ГИБДД (при необходимости).

Перечень исходных данных по инженерно-техническому обеспечению, предоставляемых энергоснабжающими организациями по запросу Заказчика/Проектировщика.

- Технические условия на подключение к сетям водоснабжения ;
- Технические условия на подключение к сетям водоотведения (х/быт, ливневая канализация);
- Технические условия на подключение к сетям теплоснабжения;
- Технические условия на подключение к сетям электроснабжения;
- Технические условия на организацию учета электропотребления («Энергосбыт»);
- Технические условия на подключение к сетям связи (телеф./радиоф./диспетчер / ТВ);
- Технические условия на подключение к системам видеонаблюдения, охранной сигнализации;
- Технические условия по инженерно -техническому обеспечению на период строительства для разработки раздела ПОС:
 - ТУ на подключение к сетям электроснабжения;
 - ТУ подключение к сетям водоснабжения, водоотведения;
 - ТУ на слаботочные сети;
 - ТУ на подключение к сетям теплоснабжения (при необходимости).
- Разрешение на присоединение трансформаторной мощности (Заказчик);
- Разрешение на отпуск газа (для котельной):
 - письмо министерства ЖКХ МО «О согласовании строительства котельной»;
 - письмо «Трансгаз»;
 - письмо «Регионгаз»;
 - письмо ОАО «Газпром»;
 - письмо Топливо-энергетического комитета «О разрешении использования газа».
- Технические условия на присоединение к дорожной / ж/д сети;
- Технические условия на вынос инж. коммуникаций / сервитуты /(при необходимости);
- Технические условия на разработку раздела ИТМ ГО ЧС, выданные Главным управлением МЧС России по . Приложение к техническим условиям: перечень исходных данных для разработки раздела ИТМ ГО ЧС и предупреждения ЧС природного и техногенного характера;
- Специальные ТУ на проектирование объекта, утвержденные Росстроем (при отсутствии / отступлении от норм проектирования);
- Утвержденный Роспотребнадзором проект сокращения СЗЗ;
- Анализ исходной воды (для котельной / ВЗУ).

3.7. Заключение по инженерному обеспечению объекта

- пояснительную записку;
- схема размещения объекта с расчетными нагрузками;
- предварительные технические условия эксплуатационных организаций;
- расчетные данные технико -экономических показателей планируемого объекта недвижимости (ТЭП).

4. Разрешения на строительство объекта.

4.1. Согласование проектно-сметной документации

Комплект проектно -сметных материалов включает в себя текстовую документацию и графическую часть. Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 N 87 «О составе

разделов проектной документации и требования к их содержанию» установлены комплектность и содержание проектной документации. Текстовые проектные материалы должны содержать сведения об объекте строительства, перечень принятых инженерно-технических решений, пояснительную записку, ссылки на нормативно-технические документы, регламентирующие подготовку проектной документации, а так же проектные расчеты, обосновывающие принятые решения. На чертежах отображаются принятые инженерно-технические решения в виде схем, планов и других документов в графической форме.

Стадия «Проектная документация» должна быть согласована и получить положительное заключение экспертизы в уполномоченных государственных организациях в порядке, регламентированном законодательством Российской Федерации, города, района. Проектная документация на объекты капитального строительства производственного и непроизводственного назначения состоит из 12 разделов (Постановление правительства РФ № 87).

Согласование проектной документации осуществляется Техническим заказчиком.

Перечень муниципальных, государственных и иных организаций, официально уполномоченных осуществлять надзорно-контрольные функции, а так же рассмотрение заявок, согласование, оформление и выдачу заключений по представленным предпроектным материалам и проектной документации (в качестве примера по Москве и МО) :

- Главным архитектором города (района)
- Эксплуатирующей организацией на технологические разделы проекта
- Эксплуатирующие организации, если требование содержится в технических условиях:
 - Водоканал;
 - Газовый трест;
 - Тепловые сети;
 - Электрические сети / Телефон и радиофикация.
- Согласование сводного плана инженерных сетей со всеми заинтересованными организациями (в т.ч. с собственниками земельных участков, по которым проходят инженерные сети);
- ГИБДД р-н / ГИБДД РФ
- Согласование с ГИБДД района, города (при примыкании проектируемых подъездных дорог к существующим);
- Согласование с ГИБДД области (при примыкании проектируемых подъездных дорог к существующим);
- РДУ / Автодор / ФУАД "ЦР";
- КСпН/ОМТУ ЦР ВТ / старшим авиационным начальником аэродрома;
- Облводхоз/рыбвод/МОБВУ;
- Геоцентр;
- Согласование проектных решений при размещении объекта в охранной зоне коммуникаций (Энергосетевая компания, Облгаз, Ростелеком);
- Министерство культуры/ Росохранкультуры РФ;
- Комитетом социальной защиты;
- Протокол-согласование коллегии Минмосoblстроля по повышенной этажности жилых зданий (при необходимости, выше 17-ти этажей);
- Согласование проекта СЗЗ в установленном порядке (при необходимости);
- Согласование разделов проекта с Роспотребнадзором (при необходимости);
- Согласование разделов проекта с Ростехнадзором;
- Согласование Управлением архитектуры и градостроительства;
- Сопровождение экспертизы проекта в ГУ МО «Облгосэкспертиза»;
- Получение разрешения на строительство в местных органах власти.

В исключительных случаях (при особых объемно-планировочных решениях объекта, и/или объектах, имеющих установленное историко-культурное значение, и/или размещения будущего объекта на особо регулируемой градостроительной территории) по требованию муниципальных органов архитектуры и градостроительства, госстройэкспертизы, также органов надзора природопользования и охраны окружающей среды (при проведении государственной

экологической экспертизы) могут быть назначены дополнительные согласования материалов предпроектных проработок и проектной документации с официально уполномоченными организациями, действующими в рамках правовых актов муниципального образования:

Дополнительные согласования предпроектной и проектной документации:

- Согласование проектной документации и Управлением РЖД (при размещении объектов в полосе отвода железной дороги);
- Согласование проектной документации Управлением транспорта или балансодержателем транспортного объекта (при размещении в полосе отвода транспортной магистрали);
- Согласование проектной документации Департаментом науки и промышленного развития Правительства субъекта (в случае размещения объекта в пределах действующей или реконструируемой территории производственной зоны);
- Согласование проектной документации Департаментом образования (в случае проектирования объектов образования - школы, детские учреждения);
- Согласование проектной документации Межведомственной комиссией по использованию воздушного пространства Российской Федерации (в случае превышения высоты здания 50 м).

4.2. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий (ст. 49 ГрК РФ)

Государственная экспертиза проектной документации осуществляется в соответствии с положениями ст. 49 Градостроительного кодекса РФ. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации финансируемая из федерального бюджета, подлежат государственной экспертизе (ч. 3.4 ст. 49 ГрК РФ). На основании ч. 4 ст. 49 ГрК РФ государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

Разграничение полномочий в области организации и проведения экспертизы проектно-сметной документации установлено постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий".

Экспертиза не проводится только на жилые дома, в которых не более 3 этажей, и отдельно стоящие объекты капитального строительства в 2 этажа с общей площадью 1500 квадратных метров – если они не предназначены для проживания граждан или осуществления производственной деятельности.

4.3. Получение разрешения на строительство объекта (ст. 51 ГрК РФ)

Разрешение на строительство является обязательным документом при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства. Выдача разрешения на строительство регулирует ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно этой статье **разрешение на строительство** – это документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства либо реконструкции линейных объектов), и который дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства (кроме случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ).

Пример – «Порядок получения разрешения на строительство в г. Москва»:

- Заполнение бланка заявления о выдаче разрешения на строительство;
- Подготовка документов, необходимых для получения разрешения на строительство;

- Подача полного комплекта документов и заявление о выдаче разрешения на строительство в службу «одного окна» Мосгосстройнадзора;
- Прием документов осуществляется при наличии документа, удостоверяющего личность заявителя и его полномочия (доверенность), если лицо является представителем;
- Срок оформления разрешения на строительство – 10 рабочих дней;
- Получение разрешения на строительство в службе «одного окна» Мосгосстройнадзора, либо мотивированного отказа (также необходима доверенность, подтверждающая полномочия представителя застройщика на получение разрешения на строительство и документ, удостоверяющий личность);
- Отказ в выдаче запрашиваемого документа возможно обжаловать у руководителя органа исполнительной власти г. Москвы, Контрольном комитете г. Москвы, или в суде.

Данный регламент выдачи разрешения на строительство утвержден постановлением Правительства Москвы от 17 апреля 2012 № 145 -ПП «Об утверждении Административных регламентов предоставления государственных услуг города Москвы «выдача разрешения на строительство» и «выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Документы, необходимые для получения разрешения на строительство:

- Заявление о выдаче разрешения на строительство в печатном виде. Бланк заявления можно получить в службе «одного окна» или на официальном сайте Мосгосстройнадзора;
- Правоустанавливающие документы на земельный участок (договор аренды земельного участка, свидетельство на право собственности объекта недвижимости и др.);
- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Если разрешение на строительство запрашивается на строительство линейного объекта – нужно предоставить реквизиты проекта планировки территорий и проекта межевания территории;
- Материалы, содержащиеся в проектной документации (проектная документация, согласованная и утвержденная в установленном порядке, зарегистрированная в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы);
- Положительное заключение экспертизы проектной документации (в случае, если необходимо проведение экспертизы в соответствии с требованиями статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- Документ об утверждении проектной документации;
- Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если данное разрешение было предоставлено застройщику согласно ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- При проведении реконструкции капитального объекта строительства необходимо предоставить согласие всех правообладателей данного объекта;
- Если застройщик представляет заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, необходимо также предоставить и копию свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ)

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является обязательным документом при строительстве объектов в эксплуатацию. Выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию регулирует ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям

энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства при борами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса РФ;

- документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.
- Документ передачи откорректированной рабочей документации эксплуатирующей организации.

	Задание на проектирование	Заказчик	Распорядитель бюджетных средств	Заказчик
а с владельцами соседних земельных участ		Заказчик	Соседи земельного участка	Заказчик
ального образования места размещения об	Межевое дело	Внешний подрядчик	Заказчик	Внешний подрядчик
ания (при изменении категории земли)	Акт выбора земельного участка	Заказчик	Администрация субъекта	Заказчик
ания земельного участка (если требуется)	Постановление администрации	Внешний подрядчик	Администрация субъекта	Внешний подрядчик
емельного участка	Кадастровый паспорт	Заказчик	Кадастровая палата	Заказчик
ости	Эскиз №1	Геотрест	Геотрест	Геотрест
зования или аренда участка		Заказчик	Росимущество	Заказчик
ологическому, технологическому и атомном	Акт обследования участка	Центр гигиены и эпидемиологии	Центр гигиены и эпидемиологии	Центр гигиены и эпидемиологии
анитарно-эпидемиологического надзора;	Заключение	ологическому и атомному надзору	технологическому и атомному надзору	Федеральной службы по экологическому,
дных ресурсов и охраны окружающей сред	Заключение		санитарно-эпидемиологический надзор	
ла ГОЧС ГУ МЧС РФ;	Заключение		ресурсов и охраны окружающей среды	
ников истории, культуры, архитектуры, архе	Письмо		ГОЧС ГУ МЧС РФ	
ссматриваемом участке полезных ископаем	Справка	«Геоцентр» (Роскомнедра)	«Геоцентр» (Роскомнедра)	«Геоцентр» (Роскомнедра)
службы по надзору в сфере природопользов;	Заключение	Росприроднадзор	Росприроднадзор	Росприроднадзор
в и климатические характеристики района с	Заключение	ГУ ЦГМС	ГУ ЦГМС	ГУ ЦГМС
енению, оформленное в соответствии с зако	Заключение	Горкомархитектура	Горкомархитектура	Горкомархитектура
и охраны окружающей среды	Заключение			
по необходимости)	Заключение	Экологическая экспертиза	Экологическая экспертиза	Экологическая экспертиза
тных сооружений хозяйственного и дождевого			Администрация субъекта	
земельного участка	ГПЗУ	Заказчик	ия субъекта или уполномоченный орган	Заказчик
объекта	Эскиз №2	Проектировщик		Проектировщик
юра	Технические условия	Заказчик	Региональный центр МЧС	Заказчик
сетям водоснабжения	Технические условия	Заказчик	Водоканал	Заказчик
сетям водоотведения (х/быт, ливневая кана	Технические условия	Заказчик	Водоканал	Заказчик
сетям теплоснабжения	Технические условия	Заказчик		Заказчик
сетям электроснабжения	Технические условия	Заказчик	Энергосбытовая компания	Заказчик
ета электропотребления	Технические условия	Заказчик	Энергосбытовая компания	Заказчик
сетям связи (телеф./радиоф./диспетчер / ТВ	Технические условия	Заказчик		Заказчик
рматорной мощности	Технические условия	Заказчик		Заказчик
льной):		Заказчик		
к дорожной / ж/д сети.	Технические условия	Заказчик	Автодор, РЖД	Заказчик
муникаций / сервитуты //(при необходимости	Технические условия	Заказчик	Горгеотрест	Заказчик
дела ИТМ ГО ЧС.	Технические условия	Заказчик	Региональные центры МЧС России	Заказчик
екта (при отсутствии / отступлении от норм п	Технические условия	Росстроем	Росстроем	Росстроем
кт сокращения СЗЗ.			Роспотребнадзор	
ВЗУ).		Лаборатория	Лаборатория	Лаборатория
техническому обеспечению на период с				
ктирование	Задание на проектирование	Заказчик	Распорядитель бюджетных средств	Заказчик
ование объекта	документация для аукциона	Заказчик		Заказчик
разработку проектно-сметной документации	Гос. Контракт на подготовку ПСД	Заказчик		14.07
ли требуется)				
ации				
	Заключение	Госэкспертиза	Заказчик	Госэкспертиза
	Рабочий Проект	Проектировщик	Заказчик	Проектировщик
	Разрешение на строительство	Заказчик		Заказчик

Пример задания на проектирование объектов жилищного назначения

УТВЕРЖДАЮ

Начальник _____ регионального центра
по делам гражданской обороны, чрезвычайным
ситуациям и ликвидации последствий стихийных
бедствий

« _____ » _____ 201_ г.

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ПРОВЕДЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

для строительства (реконструкции) объектов жилищного назначения

_____ (адрес местонахождения объекта)

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Общие данные		
1.1.	Основание для проектно-изыскательских работ	Перечень объектов капитального строительства (реконструкции) МЧС России на 2011 -2014 годы, финансируемых за счет государственных капитальных вложений, предусмотренных на реализацию Федеральной адресной инвестиционной программы. <i>Другие документы.</i>
1.2.	Государственный заказчик	_____ региональный центр МЧС России.
1.3.	Источник финансирования	Бюджет
1.4.	Генеральный проектировщик	Определить конкурсом.
1.5.	Вид строительства	Новое строительство (реконструкция).
1.6.	Назначение объекта	Жилой дом.
1.7.	Исходные данные	1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, кадастровый план (приложение №1 к данному заданию). 2. Градостроительный план земельного участка (приложение №2 к данному заданию). 3. Архитектурно -планировочное задание (АПЗ)

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
		<p>(приложение №3 к данному заданию).</p> <p>4. Инженерно -топографический план М 1:500 с подземными коммуникациями (приложение №4 к данному заданию).</p> <p>5. Технические условия на подключение к инженерным сетям (приложение №5 к данному заданию).</p> <p>Исходные данные, указанные в пунктах 2 -5, может оформить генеральный проектировщик от лица Государственного заказчика при включении этих видов работ в цену государственного контракта).</p>
1.8.	Состав проектной документации	Состав и содержание разделов проектной документации, выполнить в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
1.9.	Этапы проектирования	«Проектная документация» (в объеме, достаточном для проведения государственной экспертизы и осуществления строительства) и «Рабочая документация». Проектирование осуществить согласно СП 54.13330.2011.
1.10.	Сведения об участке строительства	Перечень существующих зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, расположенных на участке строительства. Перечень зданий и сооружений, подлежащих сносу или демонтажу. Необходимость выноса инженерных коммуникаций из пятна застройки.
1.11.	Особые условия строительства	Возможное проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий на объект строительства.
1.12.	Основные технико-экономические показатели здания	Этажность, число секций, квартир и рд. помещений.
2. Основные требования к проектным решениям		
2.1.	Архитектурно-планировочные решения, отделка здания	<p>Архитектурно-планировочные решения жилого дома выполнить в соответствии с СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий».</p> <p>Планировочные решения должны обеспечить</p>

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
		<p>нормируемую инсоляцию помещений и защиту от шума.</p> <p>Учесть региональные особенности объемно-планировочных решений здания.</p> <p>Внутреннюю отделку принять в соответствии с санитарно-гигиеническими и противопожарными требованиями, а также в соответствии с назначением помещений.</p> <p>Наружную отделку выполнить согласно АПЗ.</p> <p>Наружные двери –</p> <p>Внутренние двери –</p> <p>Окна –</p>
2.2.	Конструктивные решения и материалы несущих и ограждающих конструкций	<p>Конструктивные решения (в т.ч. строительные материалы ограждающих конструкций) должны обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - механическую безопасность здания; - долговечность и ремонтпригодность; - безопасность для жителей; - соблюдение требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций; - гидроизоляцию и пароизоляцию ограждающих конструкций; - соблюдение санитарно-гигиенических условий (вентиляцию, инсоляцию и звукоизоляцию помещений; защиту от вибраций и излучений); - пожарную безопасность; - защиту строительных конструкций, отдельных зданий и сооружений, а также территории объекта капитального строительства от разрушения при воздействии опасных природных и техногенных процессов (повышенная сейсмичность района строительства, возможность оползней, заболоченность земельного участка и др.). <p>При проектировании использовать быстровозводимые современные конструкции и материалы местного производства.</p>

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
2.3.	Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения	<p>Наружные инженерные сети запроектировать согласно техническим условиям с выделением внутриплощадочных и внеплощадочных участков.</p> <p>Предусмотреть все виды современного (преимущественно сертифицированного отечественного) инженерного оборудования с учетом энергосберегающих технологий с разработкой согласно нормам проектирования следующих подразделов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - система электроснабжения с установкой приборов учета; - молниезащита и заземление; - наружное освещение; - система водоснабжения с установкой приборов учета, в т.ч. противопожарный водопровод; - система водоотведения, в т.ч. хоз-бытовая и ливневая канализация; - отопление с установкой приборов учета; - система газоснабжения; - сети связи (телефонизация, система проводной сети радиовещания); - подъемный транспорт (в.ч. для инвалидов); - мусоропровод; - автоматизированная система контроля и учета электроэнергии; <p>При проектировании котельных, в т.ч. крышных газовых, использовать типовые решения.</p>
2.4.	Санитарно-эпидемиологические требования	<p>Объемно-планировочные и конструктивные решения, инженерное оборудование должны обеспечивать нормируемую t° воздуха в помещениях, инсоляцию (или солнцезащиту), защиту от шумов (вибрации, излучений) и вентиляцию здания.</p>
2.5.	Требования по обеспечению пожарной безопасности	<p>В соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и постановления Правительства РФ от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» разработать раздел с описанием и обоснованием планировочных, конструктивных и инженерных решений,</p>

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
		<p>обеспечивающих:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предотвращение возникновения и распространения пожара; - эвакуацию жителей; - возможность проведения спасательных работ и тушения пожара.
2.6.	Требования к обеспечению доступа инвалидов	<p>В соответствии с требованиями п.10 части 12 ст.48 градостроительного кодекса РФ проектные решения, включая решения по благоустройству территории, должны обеспечивать условия жизнедеятельности инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения согласно СНиП 35-01-2001.</p>
2.7.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	<p>В соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» в состав раздела должно быть включено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обоснование технических решений по водоснабжению и удалению сточных вод, обеспечивающие рациональное использование и сохранение водных ресурсов; - мероприятия по утилизации бытовых отходов и строительного мусора; - мероприятия по рациональному использованию почвенного покрова и рекультивации земель; - мероприятия по охране растительности.
2.8.	Энергоэффективность	<p>В соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности» разработать раздел «Энергоэффективность» с описанием принятых объемно-планировочных, конструктивных и инженерных решений, в том числе энергетический паспорт объекта.</p>

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
2.9.	Обеспечение безопасности здания и территории, на которой оно находится, при наличии особых условий строительства	<p>В соответствии со ст.18 Федерального закона РФ от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" в проекте должны быть предусмотрены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - меры, направленные на защиту людей, здания и территории, на которой будут осуществляться строительство, от воздействия опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий, а также меры, направленные на предупреждение и (или) уменьшение последствий воздействия опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий; - конструктивные меры, уменьшающие чувствительность строительных конструкций и основания к воздействию опасных природных процессов и явлений и техногенным воздействиям; - меры по улучшению свойств грунтов основания; - ведение строительных работ способами, не приводящими к проявлению новых и (или) интенсификации действующих опасных природных процессов и явлений.
2.10.	Мероприятия по защите зданий и посетителей	<p>Разработать в соответствии с СП 132.13330.2011 мероприятия по предотвращению криминальных проявлений и их последствий, способствующие минимизации возможного ущерба людям, зданию и имуществу при возникновении противоправных действий.</p> <p>Необходимые охранные мероприятия в соответствии с типом объекта по его значимости и степени защищённости с учетом РД 78.35. 003 - 2002 «Требования и нормы проектирования по защите объектов от преступных посягательств».</p>
2.11.	Требования к благоустройству территории	<p>Указать необходимость (согласно АПЗ):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ограждения территории; - внутриплощадочных дорог и автостоянок; - малых архитектурных форм.
2.12.	Смета на строительство объектов капитального строительства	<p>Разработать сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты на основании чертежей в соответствии с требованиями СНиП 81-01-2004 и МДС 81-35.2004 базисно-индексным методом в ТЕР-2001г. с переводом в текущий уровень цен.</p>

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
2.13.	Количество экземпляров ПСД, выдаваемых заказчику	4 экземпляра на бумажном носителе и 1 экземпляр на электронном носителе: графические материалы - в программе AUTOCAD-2010, сметную документацию - в сметной программе или в программе Excel.
2.14.	Согласования проектной документации	1. Согласования проектной документации выполняются Генпроектировщиком при участии заказчика. 2. Затраты на согласование ПСД учитываются в цене государственного контракта.
2.15.	Требования к прохождению экспертизы документации	1. Генпроектировщик организует прохождение экспертизы проектно -сметной документации и отвечает за получение положительного заключения по ней. 2. Оплата за первичное заключение входит в цену контракта.
3. Изыскательские работы		
3.1.	Общие положения по инженерным изысканиям	1. Выполнить собственными силами или организовать выполнение силами субподрядных организаций в соответствии с действующими нормами и правилами инженерно-геодезические, инженерно - геологические и гидрогеологические изыскания в объемах, необходимых для проектирования. Техническое задание на инженерно-геологические изыскания, разрабатывается Исполнителем. 2. Отчеты об изысканиях согласовать и утвердить в установленном порядке с Геолого-геодезической службой муниципального образования - <i>указать</i> . 3. Разрешение на производство инженерно - геологических изысканий получает Исполнитель. 4. Результаты инженерных изысканий одновременно с проектной документацией направляются на государственную экспертизу.
3.2.	Инженерные изыскания о природных условиях территории, на которых будет осуществляться строительство и факторов техногенного воздействия на	1. Выполнить экологическое обследование территории строительства, в составе которого провести: - радиологическое исследование земельного участка строительства; - лабораторные исследования атмосферного

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
	окружающую среду, о прогнозе их изменения	воздуха на территории ОЭЗ; - измерение физических факторов; - измерение уровня транспортного шума. 2. Стоимость работ по проведению комплексного экологического обследования входит в цену конкурсного предложения и оплачивается в рамках основного договора.

Неотъемлемой частью настоящего задания являются приложения:

№1. Правоустанавливающие документы на земельный участок.

№2. Градостроительный план земельного участка.

№3. Архитектурно-планировочное задание (муниципального органа архитектуры).

Заказчик:

Исполнитель:
