

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

**" Национальный исследовательский МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ"
(НИУ МГСУ)**

Институт строительства и архитектуры (ИСА)

Кафедра: Технологии и организации строительного производства (ТОСП)

Презентация по дисциплине: «Основы нормативной базы в строительстве»

Тема: «Нормы и нормативы, регламентирующие получение разрешения на строительство».

Выполнил: ИСАм 1-

Преподаватель: проф., д.т.н. Синенко С.А.

г. Москва, 2016 г.

Нормы и нормативы, регламентирующие получение разрешения на строительство .



Введение в курс дела.

Самым первым шагом в процессе строительства дома или другого жилого объекта является получение разрешения на строительство. Правовой базой для данного вопроса является ст. 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. В нем содержатся основные положения и требования, которые регламентируют порядок процедуры, необходимой для того, чтобы получить разрешение на строительство. Изначально, данное разрешение представляет собой документ определенной формы и с обязательными реквизитами, который удостоверяет соответствие документации по строительному проекту (как правило - это схема планировочной организации участка земли и обозначенного на нем жилого дома) с градостроительным планом земельного участка. Именно этот документ дает право застройщику легально осуществлять постройку объектов.

Согласно п. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право проводить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, их капитальный ремонт.

Строительство новых зданий, проведение строительных работ осуществляются на основании разрешительной документации. Вопросы, касающиеся строительной деятельности, регулируются Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ), Федеральным законом от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 18.12.2006; далее - Закон № 169-ФЗ) и иными нормативно-правовыми актами.

Пунктом 1 ст. 263 ГК РФ определено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права реализуются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Таким образом, строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

В каких случаях не требуется разрешение на строительство?

Прежде чем разобраться в основных этапах и нюансах получения разрешения на строительство, необходимо определить, нужно ли оно вообще и в каких ситуациях разрешение на строительство не требуется.

В первую очередь, необходимо определить вид земельного участка и границы его разрешенного пользования. Если участок предоставляется для постройки индивидуального жилого дома, то согласно общим требованиям нужно получать разрешение. Если участок был выделен для того, чтобы заниматься садоводством или дачным хозяйством, то получать разрешение не нужно.

Второй момент, который необходимо учитывать при ответе на данный вопрос - вид объекта строительства, который будет находиться на выделенном участке. Допустим, если планируется построить гараж или любой другой объект, который не относится к объектам, предназначенным для жилья, или же объект, который по своему назначению является вспомогательным (амбары, хранилища, сараи), то разрешение на строительство тоже не нужно получать.

Следующий момент - это так называемая "дачная амнистия", про которую многие слышали. Её суть заключается в том, что процесс регистрации права собственности на жилой дом или объект, предназначенный для ведения подсобного хозяйства, не требует предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого объекта. Другими словами, право собственности оформляется априори, без дополнительной документации.

В соответствии все с той же "дачной амнистией" (или, с правовой точки зрения, согласно с Федеральным Законом №93 от 30.06.06), для того, чтобы осуществить государственную регистрацию права собственности на жилой объект, необходимо предоставить документы, которые подтверждают факт создания данного объекта и содержат его описание. До 1 марта 2015 года единственным документом, который подтверждает эти факты, является кадастровый паспорт индивидуального жилого дома. Таким образом, если строительство удастся завершить до 1 марта 2015 года, нет необходимости в получении разрешения на строительство. Единственная оговорка в данном случае - проведение сделок с недвижимостью. При такой ситуации нужно будет обязательно получать разрешение.

Документы и органы, необходимые для получения разрешения.

Допустим, что все-таки возникла необходимость получения разрешения на строительство. В таком случае необходимо определить, какой список документов для этого необходим и в каких органах его получать. За разрешением для строительства дачных, загородных и индивидуальных домов застройщик должен обращаться в Управление архитектуры и градостроительства, оформляя заявление на имя Главы района. К заявлению необходимо прикреплять следующие документы:

Непосредственно заявление;

Ходатайство Главы района;

Копию свидетельства, подтверждающее право собственности на землю;

Кадастровый план земельного участка;

Технические особенности на подключение к инженерным сетям;

Проект дома и построек в двух экземплярах;

Топографическую съемку земельного участка в масштабе 1:500;

Акт выноса и определения в натуре границ участка и осей строений.

Основные требования, которые могут быть нужными для получения разрешения на строительство, указаны в Градостроительном Кодексе РФ, как было отмечено ранее. По общему правилу получение разрешения выглядит следующим образом:

После того, как все необходимые документы, указанные выше, получены и собраны, разрешение выдает орган местного самоуправления. По поручению Главы органа местного самоуправления, разрешение подписывается и выдается главным архитектором города (или района). Разрешение на строительство дома утверждается главой района, села, поселка, города и т.д.

Разрешение на строительство действительно в течении трех лет, но сроки могут быть продлены по письменному заявлению застройщика. Порядок продления и срок определяются органами местного самоуправления с учетом субъективных особенностей каждого объекта строительства.

До того, как начинаются строительные работы, объекты проходят обязательную процедуру регистрации в органах Госархстройнадзора.

После подачи заявления и пакета документов, все бумаги проверяются чиновниками и компетентными органами в течение десяти дней. Конечный результат рассмотрения - выдача разрешения на строительство.

Нормы и нормативы, регламентирующие получение разрешения на строительство.

1. Градостроительный кодекс РФ, N 190-ФЗ. Статья 51. Разрешение на строительство.
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016). Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
3. Постановление Правительства РФ от 06.02.2012 N 92 (ред. от 26.03.2014) "О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства".
4. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»



Порядок получения разрешения на строительство.

Строение, возведенное на участке, не предусматривающем застройку, созданное без необходимых разрешений либо с нарушениями строительных, а также градостроительных правил и норм, считается самовольной постройкой, которой нельзя распоряжаться, в том числе и сдавать в аренду. И поэтому перед началом строительства нужно обязательно получить разрешение.

Для этого застройщик (заказчик) должен совершить следующие процедуры:

подать в орган архитектуры и градостроительства заявку на выдачу архитектурно-планировочного задания с приложением к ней правоустанавливающего документа на участок земли либо разрешения собственника земельного участка на осуществление проектирования на данном участке;

получить подготовленное архитектурно-планировочное задание, содержащее требования градостроительной документации, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические требования к объекту, требования в отношении охраны историко-культурных памятников, при необходимости - указание на особые условия осуществления строительства, требования по соблюдению прав физических и юридических лиц, которые могут быть затронуты в результате строительства;

заказать архитектурный проект в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (согласно ст. 3 п. 1 ФЗ об архитектурной деятельности);

получить разрешение в органе архитектуры и градостроительства (либо в территориальном органе Госархстройнадзора) на выполнение строительно-монтажных работ (СМР). Такие разрешения могут быть двух видов:

на осуществление всех видов СМР по данному объекту;

на выполнение отдельных СМР (подготовительные, земляные работы, прокладка коммуникаций, возведение фундамента, и т.п.).

Срок действия разрешения устанавливается с учетом времени, требуемого для строительства или выполнения отдельных видов СМР. При необходимости оно может быть продлено в недельный срок с момента истечения предыдущего срока.

При передаче разрешения на СМР другому лицу или иных изменениях в договоре подряда на строительство эти изменения нужно перерегистрировать в инспекции Госархстройнадзора в течение 3-х недель.

Для получения разрешения на выполнение всех СМР по объекту заказчик представляет в инспекцию Госархстройнадзора следующие документы и материалы (п. 7 Примерного положения):

- заявление на получение разрешения по форме Приложения № 1 Примерного положения;
- копию свидетельства на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей;
- приказы заказчика, подрядчика и проектировщика о назначении на строительство объекта лиц, осуществляющих технический надзор, авторский надзор, ответственного производителя работ;
- прошнурованный журнал работ.

Кроме документов и материалов, указанных выше, инспекция Госархстройнадзора может дополнительно потребовать от заказчика:

- заключение органов охраны памятников истории и культуры о проведенных (в необходимых случаях) на участке предстоящего строительства исследованиях культурного слоя исторических населенных пунктов;
- заключение территориальной геологической организации об отсутствии или наличии на участке предстоящего строительства полезных ископаемых. При наличии полезных ископаемых на таком участке выдача разрешения на застройку производится в установленном законодательством порядке.

Отказ в выдаче разрешения.

В ГрК предусмотрен перечень оснований для возможного отказа в выдаче запрошенного документа:

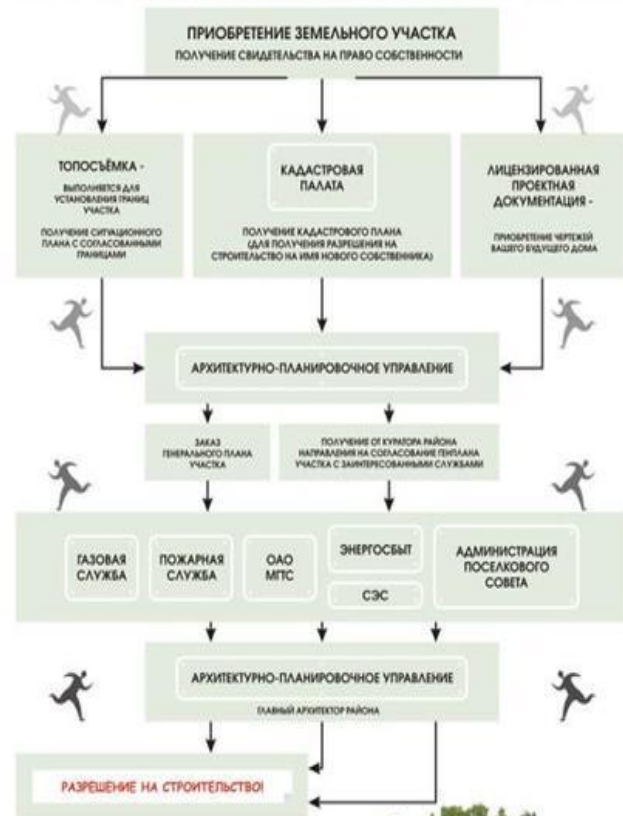
при отсутствии всех необходимых документов;

несоответствие документов требованиям градостроительного плана или требованиям в отношении отклонения от предельных параметров строительства либо реконструкции, а для объекта индивидуального жилищного строительства проверяется на соответствие градостроительному плану схема планировочной организации участка.

Кроме того, застройщик может получить отказ в выдаче разрешения на введение готовой постройки в эксплуатацию, если он не предоставит в течение 10 дней органу, выдавшему разрешение на строительство, документы, нужные для размещения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сведений о земельных участках, которые подлежат застройке или застроены.



ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО



Список используемой литературы

1. Градостроительный кодекс РФ, N 190-ФЗ. Статья 51. Разрешение на строительство.
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016). Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
3. Постановление Правительства РФ от 06.02.2012 N 92 (ред. от 26.03.2014) "О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства".
4. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

**Спасибо за
внимание.**

