МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

От "28" декабря 2010 г. № 802

Об утверждении Методических рекомендаций по разработке региональных программ развития жилищного строительства

В целях повышения эффективности реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы на территории субъектов Российской Федерации, а также во исполнение поручения Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Путина об организации мониторинга разработки органами государственной власти субъектов Российской Федерации региональных программ стимулирования развития жилищного строительства (пункт 3 протокола совещания от 16 августа 2010 г. № ВП-П9-43пр), **п р и к а з ы в а ю**:

1. Утвердить Методические рекомендации по разработке региональных программ развития жилищного строительства.
2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра регионального развития Российской Федерации К.Ю. Королевского.

Министр В. Ф. Басаргин

gost.e-ecolog.ru

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «28» декабря 2010 г. № 802

Методические рекомендации по разработке региональных программ развития жилищного строительства

1. Настоящие методические рекомендации по разработке региональных программ развития жилищного строительства (далее – Методические рекомендации) содержат перечень основных мероприятий и положений для включения их в региональные программы развития жилищного строительства, принятие и реализация которых является условием участия субъекта Российской Федерации в федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы».

2. Региональные программы развития жилищного строительства (далее – Региональные программы) рекомендуется разрабатывать как комплекс взаимоувязанных мероприятий, направленных на повышение доступности жилья для населения путем массового строительства жилья эконом-класса, в частности малоэтажного, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также ценовой доступности.

Региональную программу рекомендуется разрабатывать с учетом прогнозов социально-экономического развития федерального округа, субъекта Российской Федерации, муниципальных образований, прогнозов изменения численности населения и основных направлений миграционных потоков, а также планов создания новых рабочих мест на территории субъекта Российской Федерации, муниципальных образований.

В соответствии с особенностями экономического и социального развития субъектов Российской Федерации предусматриваемые в Региональных программах меры государственной и муниципальной поддержки тех или иных сегментов рынка жилья могут иметь свои особенности. Например, при разработке Региональных программ необходимо учесть баланс между развитием жилищного строительства в рамках комплексного освоения новых территорий и развитием уже застроенных территорий; между развитием сектора жилья, находящегося в собственности граждан, арендным сектором, жилищными кооперативами; между строительством многоквартирных домов и малоэтажным жилищным строительством.

Особое значение при разработке Региональных программ имеет правильный выбор направлений развития жилищного строительства

в различных муниципальных образованиях, который должен определяться с учетом потребностей и предпочтений населения, муниципальной градостроительной политики и перспектив социально-экономического и демографического развития. Особое внимание в Региональных программах рекомендуется уделить развитию малоэтажного строительства жилья экономического класса на территориях сельских поселений.

3. Региональную программу рекомендуется разрабатывать на период 2011-2015 годов. В дальнейшем такая программа может быть продлена на последующий период 2016-2020 годов для достижения субъектом Российской Федерации контрольного значения целевого показателя ежегодного объема ввода жилья в 2020 году с уточнением при необходимости механизмов реализации программы и с учетом оценки эффективности такой программы.

4. В Региональной программе рекомендуется учитывать проведенную на территории субъекта Российской Федерации, муниципальных образований оценку потребностей и спроса населения на жилье и сопоставления результатов оценки с текущими объемами и структурой жилищного строительства.

5. В Региональной программе рекомендуется указывать, что она направлена на достижение значений целевых показателей, которые устанавливаются на каждый год ее реализации. Перечень целевых показателей приведен в приложении № 3 к Методическим рекомендациям.

6. Значения целевых показателей Региональной программы на каждый год реализации программы рекомендуется устанавливать с учетом социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и контрольных значений целевого показателя ежегодного объема ввода жилья в субъекте Российской Федерации.

7. В Региональную программу рекомендуется включать следующие основные мероприятия:

7.1. Разработка и утверждение:

схем территориального планирования субъекта Российской Федерации и муниципальных районов, генеральных планов городских округов и поселений;

правил землепользования и застройки городских округов и поселений;

документов территориального планирования в целях жилищного строительства;

региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

программ комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры городских округов и городских поселений, необходимых для обеспечения жилищного строительства в соответствии с целевыми показателями Региональной программы и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования;

мероприятия по стимулированию развития строительства объектов инженерной инфраструктуры;

инвестиционной программы организаций коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры – программы развития

строительства объектов коммунальной инфраструктуры, включая программу развития газификации, в которой предусматривается механизм направления финансовых средств, получаемых ресурсоснабжающей организацией от выполненных техусловий, взимание платы за подключение к сетям инженерной инфраструктуры и инвестиционная надбавка к тарифам для дальнейшей реализации их инвестиционных и производственных программ в целях развития и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечения земельных участков объектами инженерной инфраструктуры для дальнейшего развития жилищного строительства в соответствии с градостроительными планами застройки территорий.

7.2. Разработка плана формирования и предоставления земельных участков для жилищного строительства, комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, развития застроенных территорий. Определение земельных участков под указанные цели осуществляется, в том числе на основе совместной работы с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства по выявлению и вовлечению в гражданский оборот для целей жилищного строительства находящихся в федеральной собственности земельных участков.

7.3. Снижение административных барьеров при реализации проектов жилищного строительства, в том числе:

при выдаче разрешений на строительство, проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

предупреждение и устранение злоупотреблений организациями коммунального комплекса и электросетевыми компаниями доминирующим положением на рынке при подключении к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям вновь построенных или реконструированных объектов капитального строительства.

7.4. Стимулирование малоэтажного жилищного строительства, в том числе формирование баз данных типовой проектной документации малоэтажного жилищного строительства, разработка и распространение информационных материалов, в том числе в средствах массовой информации, демонстрирующих населению преимущества малоэтажного жилья перед многоэтажным.

7.5. Стимулирование строительства комфортного жилья, благоустройство территорий – мероприятия, направленные на создание комфортной среды проживания для всех категорий граждан, учитывающей потребности людей с ограниченными возможностями, инвалидов и пожилых граждан.

7.6. Развитие местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов, в том числе:

снижение монополизации и повышение конкурентоспособности на внутреннем рынке строительных материалов, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности;

формирование переченя энергоэффективных и экологичных материалов и технологий малоэтажного жилищного строительства с учетом климатических и социально-экономических условий региона;

содействие распространению технологий строительства малоэтажного жилья экономкласса, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности;

оказание поддержки создания новых производств энергоэффективных и экологичных технологий малоэтажного жилищного строительства, а также модернизации существующих.

7.7. Поддержка реализации проектов комплексного освоения территорий или развития застроенных территорий в целях строительства жилья экономкласса, в том числе:

обеспечение необходимой социальной инфраструктурой, а также транспортной инфраструктурой, обеспечивающей доступ к таким земельным участкам;

разработка и внедрение типовых решений обеспечения жилищного строительства экономичной и энергоэффективной коммунальной инфраструктурой, в том числе на основе реализации проектов государственно-частного партнерства, предусматривающих строительство централизованных систем коммунальной инфраструктуры и долгосрочную окупаемость инвестиций за счет оплаты потребителями коммунальных услуг, или создание автономных систем, которые передаются в общую долевую собственность собственников жилых помещений и затраты на создание которых включаются в стоимость приобретения таких жилых помещений;

содействие кредитованию застройщиков, осуществляющих реализацию проектов комплексного освоения территорий или развития застроенных территорий в целях строительства жилья экономкласса (например, в форме субсидирования процентных ставок по кредитам за счет средств региональных и (или) местных бюджетов);

предоставление в установленном порядке обязательств по приобретению жилья экономкласса, построенного в рамках таких проектов, за счет средств региональных или местных бюджетов для предоставления отдельным категориям граждан, а также информирование федеральных органов власти, реализующих программы по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, о возможности приобретения такого жилья;

проведение организационных мероприятий по консолидации спроса на приобретение жилья экономкласса, построенного для граждан, получающих государственную поддержку в рамках реализации подпрограмм федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы».

7.8. Осуществление мероприятий по стимулированию спроса на первичном рынке жилищного строительства, в том числе путем реализации специальных программ и мероприятий ипотечного жилищного кредитования,

направленных на приобретение жилья экономкласса гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий, в том числе:

молодыми семьями, получающими государственную поддержку в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы»;

семьями, имеющими право воспользоваться средствами материнского (семейного) капитала в целях улучшения жилищных условий;

иными категориями граждан по решению органов власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления (например, в форме предоставления за счет средств региональных или местных бюджетов установленным категориям гражданам субсидий на оплату первоначального взноса при приобретении жилья, в том числе с помощью ипотечных кредитов).

7.9. Создание системы начальной профессиональной подготовки совместно с компаниями, производящими современные строительные материалы, и строительными компаниями, применяющими современные технологии в строительстве, а также системы профессиональной переподготовки и повышения квалификации на базе учебных центров таких компаний в случае дефицита высококвалифицированных специалистов, в том числе в малоэтажном строительстве при применении современных технологий.

8. В Региональную программу рекомендуется включать проекты комплексного освоения или развития территорий в целях жилищного строительства. При этом в Региональной программе предусматривается создание объектов социальной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного освоения или развития территории в целях жилищного строительства. Строительство коммунальной инфраструктуры за пределами границ предоставленных для реализации проектов строительства жилья экономкласса земельных участков и необходимой для подключения построенных объектов к централизованной коммунальной инфраструктуре целесообразно осуществлять как отдельные проекты. Рекомендуется обеспечивать долгосрочную окупаемость инвестиций на такие цели за счет оплаты потребителями коммунальных услуг путем перехода к установлению тарифов на основе долгосрочных параметров регулирования в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 36; № 52, ст. 5597; 2007, № 1, ст. 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6450; 2010, № 27, ст. 3436; № 31, ст. 4206).

9. В Региональной программе рекомендуется указывать муниципальные образования, на территории которых будут реализовываться проекты комплексного освоения или развития территорий в целях жилищного строительства. Такие муниципальные образования должны отвечать следующим обязательным условиям:

наличие вступивших в действие правил землепользования и застройки;

наличие утвержденной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

10. Рекомендации по разработке паспорта Региональной программы, по структуре программы, а также по перечню целевых показателей программы приведены в приложениях № 1, № 2 и № 3 к Методическим рекомендациям.

Приложение № 1
к Методическим рекомендациям,
утвержденным приказом
Министерства регионального развития
Российской Федерации
от «28» декабря 2010 г. № 802

ПАСПОРТ
Региональной программы развития
жилищного строительства

Наименование программы	_____
Дата принятия решения о разработке региональной программы развития жилищного строительства, дата ее утверждения (наименование и номер соответствующего нормативного правового акта)	_____
Государственный заказчик	_____
Основные разработчики	_____
Цели и задачи	_____
Важнейшие целевые показатели	_____
Сроки и этапы реализации	_____
Перечень подпрограмм	_____
Объемы и источники финансирования	_____
Ожидаемые конечные результаты	_____

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям,
утвержденным приказом
Министерства регионального развития
Российской Федерации
от «28» декабря 2010 г. № 802

СТРУКТУРА
Региональной программы развития жилищного строительства

Региональная программа развития жилищного строительства (далее – Программа) включает следующие разделы.

1. Характеристика проблемы, на решение которой направлена Программа.

Данный раздел включает постановку проблемы, анализ причин ее возникновения, обоснование ее связи с приоритетным национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программой «Жилище» на 2011-2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы». Указанный раздел также должен содержать обоснование необходимости решения проблемы программно-целевым методом на региональном уровне и анализ различных вариантов этого решения, а также описание основных рисков реализации программы.

2. Основные цели и задачи, сроки и этапы реализации, целевые показатели Программы.

В данном разделе указываются цели и задачи Программы, сроки и этапы ее реализации, а также приводится обоснование значений целевых показателей Программы по годам реализации программы.

3. Мероприятия Программы.

Данный раздел включает характеристику мероприятий Программы, в том числе:

а) мероприятий, предусматривающих капитальные вложения (строительство, реконструкция, техническое перевооружение объектов капитального строительства в государственной собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, объектов капитального строительства, находящихся в собственности юридических лиц, не являющихся государственными или муниципальными учреждениями и государственными или муниципальными унитарными предприятиями, приобретение оборудования, не входящего в смету строек) с указанием годовых размеров расходов на реализацию каждого мероприятия с разбивкой по источникам финансирования, а также сведения о реализации и сроках реализации инвестиционных проектов в отношении объектов капитального строительства;

б) других мероприятий Программы, предусматривающих расходы регионального бюджета, в том числе на условиях софинансирования за счет средств федерального бюджета или местных бюджетов, внебюджетных источников;

в) мероприятий нормативно-правового обеспечения реализации Программы;

г) мероприятий организационного и информационного обеспечения Программы.

4. Обоснование ресурсного обеспечения Программы.

Данный раздел включает обоснование общих размеров средств, необходимых для реализации Программы, в том числе бюджетных ассигнований регионального бюджета, с распределением по годам реализации, по направлениям «капитальные вложения», «научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы» и «прочие нужды».

Направление «капитальные вложения» включает в себя расходные обязательства субъекта Российской Федерации, включаемые в соответствующий бюджет в формах бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства соответствующей собственности, субсидий в целях осуществления строительства, реконструкции, технического перевооружения объектов капитального строительства, находящихся в собственности юридических лиц, не являющихся государственными (муниципальными) учреждениями и государственными (муниципальными) предприятиями, а также бюджетных инвестиций в основные средства (оборудование, не входящее в смету стройки) и обязательства юридических лиц.

Раздел включает также обоснование возможности софинансирования Программы за счет средств федерального бюджета и (или) местных бюджетов, привлечения средств внебюджетных источников и описание механизмов привлечения этих средств.

5. Управление реализацией Программы.

Данный раздел включает:

а) распределение сфер ответственности и механизм взаимодействия участников реализации Программы. Текущее управление реализацией Программы осуществляется государственным заказчиком Программы и (или) дирекцией;

б) порядок формирования организационно-финансового плана реализации Программы;

в) механизм мониторинга и оценки реализации Программы; процедуры обеспечения публичности (открытости) результатов мониторинга и оценки реализации Программы;

г) механизмы корректировки Программы, в том числе мероприятий Программы и их ресурсного обеспечения;

д) процедуры обеспечения публичности (открытости) условий участия исполнителей в мероприятиях Программы, а также информации о проводимых конкурсах и критериях определения победителей.

6. Оценка социально-экономической и экологической эффективности Программы.

Данный раздел содержит описание социальных, экономических результатов и экологических последствий, которые могут возникнуть при реализации Программы, общую оценку вклада Программы в экономическое развитие субъекта Российской Федерации и муниципалитетов, а также оценку эффективности расходования бюджетных средств на реализацию Программы. Оценка эффективности осуществляется по годам в течение всего срока реализации Программы, а при необходимости и после ее реализации.

В составе Программы утверждаются приложения, которые содержат:

табличные или графические материалы по отдельным разделам Программы;

перечень целевых показателей Программы с указанием методики расчета значений таких показателей (см. приложение № 3 к настоящим Методическим рекомендациям);

методику оценки эффективности Программы;

перечень муниципальных программ, реализуемых за счет средств местных бюджетов (при наличии в Региональной программе оснований для предоставления субсидий местным бюджетам).

В целях обоснования ресурсного обеспечения Программы в составе обосновывающих материалов к Программе также представляются дополнительные документы и расчеты, позволяющие оценить необходимость и достаточность ресурсного обеспечения для выполнения мероприятий Программы, достижения целевых показателей, а также документы, подтверждающие готовность открытых акционерных обществ участвовать в реализации инвестиционных проектов Программы на условиях передачи в собственность субъектов Российской Федерации части акций этих организаций в случае предоставления бюджетных инвестиций в их уставный капитал в целях реализации инвестиционных проектов по строительству принадлежащих им объектов капитального строительства.

Приложение № 3
к Методическим рекомендациям,
утвержденным приказом
Министерства регионального развития
Российской Федерации
от «28» декабря 2010 г. № 802

Перечень целевых показателей
Региональной программы развития жилищного строительства

№ п/п	Наименование целевого показателя	Базовое значение целевого показателя	Значения целевых показателей по годам реализации программы	Методика расчета значений целевых показателей	Примечания
1	Годовой объем ввода жилья (квадратных метров общей площади жилья и количество жилых единиц), в том числе жилья экономкласса, малоэтажного жилья (не более трех этажей), многоэтажного жилья (более трех этажей)				
2	Обеспеченность населения жильем (квадратных метров общей площади жилья на одного человека и количество жилых единиц на 1000 человек населения)				
3	Доля ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде				

	(процентов от общей площади жилищного фонда и от числа жилых единиц в жилищном фонде)				
4	Коэффициент доступности жилья для населения (лет)*				

* Рассчитывается как отношение двух величин: 1) средняя рыночная стоимость одного кв. м общей площади жилья в регионе (по данным Росстата), умноженная на среднюю обеспеченность общей площадью жилья на одного человека и на три (три члена семьи), 2) средний годовой душевой доход в регионе (по данным Росстата), умноженный на три (три члена семьи).

Приложение № 4
к Методическим рекомендациям по
разработке региональных программ
развития жилищного строительства,
утвержденным приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от « 28 » декабря 2010 г. № 802

Рекомендации по осуществлению административных процедур при реализации инвестиционных проектов в сфере строительства

Настоящие Рекомендации по осуществлению административных процедур при реализации инвестиционных проектов в сфере строительства предназначены для оказания помощи органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления по вопросам реализации ими административных процедур в сфере строительства в части выполнения административных процедур, связанных с выдачей разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также административных процедур, связанных с подготовкой и выдачей градостроительного плана земельного участка, и являются Приложением № 4 к Методическим рекомендациям по разработке региональных программ развития жилищного строительства, утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 г. № 802 .

Административные процедуры, связанные с выдачей разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Административные процедуры, связанные с выдачей разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее - административные процедуры) уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления включают в себя исполнение ими государственных и муниципальных функций (далее – уполномоченные органы) по выдаче или отказу в выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию (далее - функции).

В настоящем Разделе представлены основные разделы и положения, рекомендуемые для включения в разрабатываемые уполномоченными органами административные регламенты, регулирующие исполнение функций (далее – административный регламент).

При разработке административного регламента в него рекомендуется включать следующие положения:

о бланках документов и образцах их заполнения;

о перечнях документов, представляемых застройщиком для исполнения функции, а также требования, предъявляемые к этим документам;

о времени приема застройщика специалистами;

об основаниях для отказа в выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

о порядке информирования о ходе исполнения функции;

о порядке получения консультаций;

о порядке обжалования решений, действий или бездействия должностных лиц, исполняющих функцию.

Административные регламенты опубликовываются в соответствии с законодательством Российской Федерации о доступе к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, а также размещаются в сети Интернет на официальных сайтах соответствующих органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, уполномоченных на осуществление функции (далее - уполномоченный орган) и организаций, участвующих в исполнении функции (предоставлении государственной услуги), в федеральной государственной информационной системе «Сводный реестр государственных и муниципальных услуг (функций)» и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)». Тексты административных регламентов размещаются также в местах исполнения государственной функции.

В разрабатываемый административный регламент рекомендуется включение информации по вопросам исполнения функции. В частности предполагается включение следующих положений:

консультации (справки) застройщикам по вопросам исполнения функции предоставляются специалистами, ее исполняющими, по телефону и на личном приеме;

в ответе по телефону и на иные устные обращения специалист уполномоченного органа информирует застройщиков о своих фамилии, имени, отчестве, должности, о существе поставленных вопросов или сообщает номер телефона компетентного специалиста, его фамилию, имя, отчество, должность;

информация о сроке завершения оформления документов и возможности их получения застройщикам сообщается при приеме документов;

информация об отказе в выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставляется застройщикам при личном обращении или направляется застройщикам заказным письмом, а также при необходимости дублируется по телефонной, факсимильной связи или электронной почте;

застройщик имеет право на получение сведений о ходе исполнения функции по телефону, электронной почте или на личном приеме;

график приема по вопросам выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию утверждается руководителем

уполномоченного органа.

При разработке административного регламента следует учитывать положения части 7 статьи 51 и части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми для принятия решения о выдаче разрешений на строительство или разрешений на ввод объектов в эксплуатацию застройщик направляет в уполномоченный орган заявление, подписанное уполномоченным лицом застройщика, о выдаче разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство, установлен частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

К заявлению о выдаче разрешения на строительство может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Продление срока действия выданного разрешения на строительство осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотрен частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рекомендуется указать в административном регламенте, что документы представляются в уполномоченный орган в двух экземплярах (подлинник и копия) лично застройщиком или почтовым отправлением с описью вложения.

При этом Заявление, как правило, заполняется от руки, машинописным способом или с применением компьютера и заверяется печатью застройщика.

В административном регламенте целесообразно отразить, что уполномоченный орган не вправе отказать в принятии указанных документов и в случае их личного представления обязан выдать расписку с отметкой об их получении.

В соответствии с частью 11 статьи 51 и частью 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию принимается уполномоченном органом в течение десяти дней с даты представления документов.

Датой представления документов следует считать дату их регистрации в уполномоченном органе.

Рекомендуется в административном регламенте указать, что специалист уполномоченного органа, уполномоченный осуществлять административные процедуры и действия, (далее – уполномоченный специалист) после принятия решения о выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче разрешения на строительство и отказе на ввод объекта в эксплуатацию должен проинформировать застройщика

о принятом решении в срок исполнения функции, установленный административным регламентом.

При разработке административного регламента целесообразно указать, что выдача на руки застройщику разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или уведомления об отказе в выдаче разрешения на строительство и уведомления об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в день обращения застройщика, но не позднее пяти рабочих дней со дня готовности указанных документов.

Также рекомендуется указать, что уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должно быть направлено застройщику не позднее пяти рабочих дней со дня принятия решения об отказе в выдаче разрешения на строительство или решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются:

1) непредставление документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

1) отсутствие документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации (данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства);

5) невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно 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, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Отказ в выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по иным, не предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, основаниям не допускается.

В случае направления застройщиком заявления о выдаче разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в чью компетенцию не входит рассмотрение такого заявления, следует указать в административном регламенте процедуру возврата предоставленных документов. Целесообразно установить срок для возврата заявления и прилагаемых к нему документов в указанном случае не более пяти рабочих дней со дня их поступления в уполномоченный орган.

Также в административный регламент рекомендуется включить положение, о том, что отказ в выдаче разрешения на строительство и отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по указанным основаниям не является препятствием для повторной подачи документов. Повторная подача заявления о выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и вынесение по этому заявлению решения при условии устранения причин, повлекших вынесение решения об отказе, осуществляется в порядке, предусмотренном административным регламентом.

В разделе административного регламента, регулирующим административные процедуры по выдаче разрешений на строительство или разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, полагается целесообразным отразить следующие административные процедуры:

1) прием документов, представленных застройщиком для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) рассмотрение представленных документов;

3) принятие решения о выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в их выдаче;

4) выдача на руки застройщику разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также направление уведомления об отказе в выдаче застройщику разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

5) учет выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод

объектов в эксплуатацию.

В административном регламенте также рекомендуется включить раздел, содержащий порядок обжалования действий (бездействия) и решений, осуществляемых (принятых) в ходе исполнения функции.

Административные процедуры, связанные с подготовкой и выдачей градостроительного плана земельного участка

Следует учитывать, что подготовка градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ) в соответствии с требованиями части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

При исполнении административной процедуры, связанной с подготовкой и выдачей градостроительного плана земельного участка, (далее – административная процедура) необходимо иметь в виду, что в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства любое лицо, заинтересованное в получении градостроительного плана земельного участка вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Необходимо принять во внимание, что согласно части 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок исполнения административной процедуры не должен превышать тридцати дней с даты поступления соответствующего заявления. Датой поступления заявления рекомендуется считать дату его регистрации в органе местного самоуправления.

При заполнении форм ГПЗУ на земельные участки, предназначенные для строительства объектов капитального строительства, указанные в частях 4 и 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, следует учитывать, что карты (планы) объекта землеустройства составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, по данным измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании.

При подготовке ГПЗУ в отношении земельных участков, указанных в частях 4 и 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительный регламент не устанавливается, необходимо учитывать, что в состав сведений ГПЗУ не включаются сведения о градостроительных регламентах, предусмотренные частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рекомендуется вести учет выданных ГПЗУ путем их регистрации в выдавшем данный ГПЗУ органе. Юридическим фактом, подтверждающим

выдачу ГПЗУ, рекомендуется считать дату его подписания соответствующим должностным лицом указанного органа и его регистрации в книге учета.

Необходимо также учитывать, что орган местного самоуправления не вправе отказать в выдаче ГПЗУ. При этом, решение об отказе в выдаче ГПЗУ, действия (бездействие) должностных лиц уполномоченного органа, при осуществлении государственной функции по выдаче ГПЗУ, могут быть обжалованы как во внесудебном, так и в судебном порядке.

gost.e-ecolog.ru