Правительство Санкт-Петербурга

РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Что нужно знать при получении заключения государственной экспертизы, негосударственной экспертизы и разрешений Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург
2011



gost.e-ecolog.ru

Служба государственного строительного надзора
и экспертизы Санкт-Петербурга

Застройщик, помни:
Градостроительный Кодекс – твоя библия!

Прежде чем приниматься за строительство,
прочти Градостроительный Кодекс от корки до корки
и выучи его наизусть!

Все ответы на свои вопросы ты найдешь
в Градостроительном Кодексе!

Издание 2-е с изменениями и дополнениями



Содержание

Что нужно знать при получении:

1. Заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий 4

2. Заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий 7

3. Ордера на производство работ, связанных с изменением благоустройства 12

4. Разрешения на строительство 14

5. Заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации 17

6. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 19



Что нужно знать при получении заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий?

На государственную экспертизу в Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» принимается:

- проектная документация на различные виды объектов капитального строительства;
- проектная документация в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;
- результаты инженерных изысканий,
- сметная документация в отношении объектов капитального строительства, строительство, реконструкция и (или) техническое перевооружение (если такое перевооружение связано со строительством или реконструкцией) которых осуществляется с привлечением средств федерального бюджета.

Государственная экспертиза не проводится:

- в отношении проектной документации объектов капитального строительства, указанных в п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ;
- в отношении проектной документации, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, в соответствии с п. 3 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.
- в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и



безопасности объектов капитального строительства, в соответствии с п. 3 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

Шаг №1

Зарегистрироваться в «личном кабинете» на сайте Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» gost.e-ecolog.ru лнить электронную форму заявления на проведение государственной экспертизы; записаться на прием для подачи документов.

Шаг №2

Предоставить в отдел приема проектной документации распечатанное заявление с печатью заявителя, заполненную форму расписки о приеме документов, смету на проектно-изыскательские работы, электронную версию проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также документы, необходимые для проведения государственной экспертизы, указанные в пунктах 13-16 «Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденного Постановлением Правительства № 145 от 05.03.2007 г.

Шаг №3

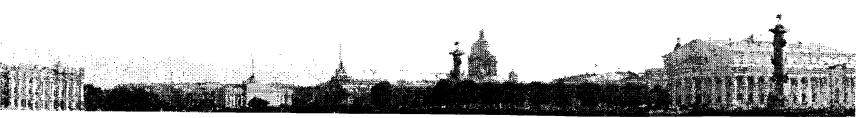
После проверки комплектности проектной документации специалистами Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы», сдать проектную документацию, получить входящий номер и расписку о приеме документов.

Шаг №4

Получить проект договора с расчетом размера платы за проведение государственной экспертизы и предоставить документы, подтверждающие внесение платы за проведение государственной экспертизы в соответствии с договором.

Шаг №5

Получить замечания в отделе подготовки, сопровождения и выдачи заключений, устранить их в установленный догово-



ром срок. Так же замечания экспертизы выкладываются в «личном кабинете» заказчика на сайте gost.e-ecolog.ru ıде документа в формате WORD.

Шаг №6

Получить заключение государственной экспертизы в отделе подготовки, сопровождения и выдачи заключений.

Документация, по которой выдано отрицательное заключение, может быть повторно представлена для проведения государственной экспертизы после устранения замечаний, указанных в отрицательном заключении.

Для проведения повторной государственной экспертизы документы с внесенными изменениями, а также дополнительно представляемые документы, вшиваются в отдельный том (тома) "Ответы на замечания". Том (тома) представляются в отдел приема проектной документации Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» вместе со сводной таблицей ответов на замечания и заявлением на повторное проведение государственной экспертизы, заполненным на сайте gost.e-ecolog.ru

Обращаем внимание, что «Ответы на замечания» – это описание внесенных в проектную документацию изменений, которые оформляются отдельным томом, имеющим сквозную нумерацию страниц. В сводной таблице ответов на замечания указывается ссылка на номер страницы в этом томе.

Для подтверждения устранения замечаний необходимо представить экспертам откорректированную проектную документацию с внесенными в нее изменениями (опломбированные разделы проектной документации, выданные при получении отрицательного заключения). Если в тексте отрицательного заключения было замечание о необходимости предоставления дополнительного раздела, то вновь представляемый раздел предоставляется в количестве 2-х экземпляров в отдел приема проектной документации Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы».



Что нужно знать при получении заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий?

На негосударственную экспертизу в Отдел Негосударственной экспертизы проектной документации Государственного учреждения «Центр экспертно-технического сопровождения», принимаются:

1. Согласно Постановлению Правительства Российской федерации № 1070 от 29.12.2008 г. «О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий» проектная документация и результаты инженерных изысканий

– на реконструируемые объекты жилого, общественного и производственного назначения, не выведенные полностью из эксплуатации;

– на любые объекты капитального строительства (отдельного этапа строительства, реконструкции, капитального ремонта), в том числе объекта капитального строительства, проектная документация которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит обязательной государственной экспертизе. Направление проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий для проведения негосударственной экспертизы не освобождает застройщика (заказчика) от обязанности направить указанные документы на государственную экспертизу, если обязательное проведение государственной экспертизы предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Проектная документация, не подлежащая Государственной экспертизе согласно ст. 49 п. 2 Градостроительного кодекса РФ, на следующие объекты капитального строительства:

а) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);



б) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

в) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

г) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

д) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон.

3. Для получения Заключения могут представляться отдельные разделы и подразделы проектной документации.

4. При необходимости (например, по запросу судебного или административного органа, или в случае спорных ситуаций между Заказчиком и Проектировщиком), может быть **выдано «Отношение» по любому конкретному вопросу**, касающемуся объемов, качества или правомерности выполнения проектной документации.



Шаг №1

Ознакомиться с методическими рекомендациями по подготовке и сдаче проектной документации на негосударственную экспертизу. Рекомендации вы можете найти на официальном сайте Службы (адрес в Интернете http://gost.e-ecolog.ru) в разделе «Негосударственная экспертиза».

Шаг №2

Заполнить заявление по установленной форме, которую можно найти на официальном сайте Службы (адрес в Интернете gost.e-ecolog.ru) в разделе «Негосударственная экспертиза».

Шаг №3

Записаться на прием для предоставления документов в кабинете 218 (пр. Лиговский, д.49) или по телефону: 717-64 -58.

Шаг №4

В назначенное время предоставить заявление и проектную документацию в кабинет 218 (пр. Лиговский, д.49)

Шаг №5

Заключить Договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и произвести оплату в соответствии с условиями Договора.

При подготовке проектной документации к проведению негосударственной экспертизы, обратите внимание на следующее:

– в заявлении необходимо правильно заполнить графы: «застройщик» и «заказчик», «СРО проектной организации и заказчика»;

– в строках ГИП, ГАП должны быть указаны должности, фамилии, имена, отчества, и номера телефонов;

– в перечне сопроводительной документации обязательно должны быть реквизиты документов с указанием тома и страницы, на которых расположен тот или иной документ;



– при сдаче полного пакета проектной документации должны быть представлены все разделы, согласно структуре состава проектной документации, установленной Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями, внесенными Постановлениями Правительства Российской Федерации от 13 апреля 2010 г. № 235 и от 7 декабря 2010 г. № 1006);

– согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 13 апреля 2010 г. № 235 Раздел 10(1) "Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов" должен содержать «Энергетический паспорт», состав и структура которого изложена в тексте приложения к Постановлению «Изменения, которые вносятся в положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Требования по представлению проектных материалов

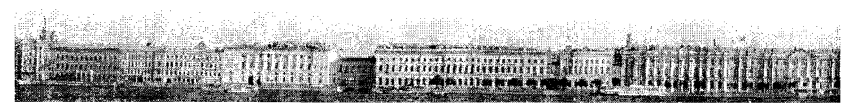
Графическая документация Раздела 2 "Схема планировочной организации земельного участка» должна соответствовать требованиям:

1. ГОСТ 3.1102-81 ЕСТД. Стадии разработки и виды документов.

2. ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».

3. ГОСТ 21.204-93 «Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта»

При проведении негосударственной экспертизы проверяется комплектность Исходно-разрешительной документации, включенной в Пояснительную записку, соответствие проекта застройки земельного участка градостроительным



регламентам, градостроительному плану земельного участка, требованиям Правил землепользования и застройки города, в соответствии с установленными нормативными требованиями (в том числе по инсоляции, защите от шума, доступности среды для маломобильных групп населения) оцениваются архитектурные решения. Особое внимание уделяется безопасности и достоверности принятых конструктивных решений. Рассматривается весь блок инженерных разделов.

Шаг №6

В случае получения отрицательного заключения негосударственной экспертизы:

– по объектам, негосударственная экспертиза которых осуществляется в срок, не превышающий 50 дней, заказчик устраняет замечания в контрольном экземпляре отрицательного заключения. Срок устранения замечаний не должен превышать 14 календарных дней со дня получения отрицательного заключения. В случае невозможности устранения замечаний в указанный срок, заказчик имеет право представить на повторную негосударственную экспертизу откорректированную проектную документацию в установленном порядке.



Что нужно знать при получении ордера на производство работ, связанных с изменением благоустройства?

Шаг №1

Ознакомиться с Распоряжением Начальника Службы от 01.12.2009 года № 109-р «Об утверждении административного регламента «О выдаче ордеров на производство работ, связанных с изменением благоустройства, подтверждающих соответствие документации по проведению работ Правилам, и осуществление закрытия ордеров на производство работ».

Распоряжение со всеми приложениями можно найти на официальном сайте Службы (адрес в Интернете http://gost.e-ecolog.ru Раздел "Порядок получения разрешений», Подраздел «Порядок получения ордера»).

Ордер – это разрешительный документ, дающий право на производство работ, выдаваемый Службой.

Ордер выдается на работы, предшествующие строительству (подготовительные работы), проведение благоустройства по окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, и сопутствующие им работы и работы по передаче и принятию закрепленных на местности знаков геодезической разбивки по частям зданий (сооружений) и видам работ.

Шаг №2

Сформировать пакет документов, необходимых для получения ордера.

В пакет документов должны войти:

– правовой акт уполномоченного исполнительного органа государственной власти о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, если его издание требуется в соответствии с действующим законодательством;



– правоустанавливающие документы на земельный участок и кадастровый план земельного участка;

– согласования, необходимые в соответствии с действующим законодательством;

– рабочие чертежи благоустройства (при получении ордера на работы по окончанию строительства, реконструкции, капитального ремонта);

– ППР, связанных с изменением благоустройства;

– утвержденный застройщиком график производства Работ;

– технологический регламент по обращению со строительными отходами, утвержденный в установленном порядке (в случае образования строительных отходов в процессе Работ);

– приказ о назначении лица, ответственного за производство работ;

– приказ о назначении лица, ответственного за строительный контроль;

– общий и специальный журналы производства работ;

– разрешение на снос/пересадку зеленых насаждений;

– документы, подтверждающие соответствие физических и юридических лиц, требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

Шаг №3

Подать в отдел выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию заявление по установленной форме (приложение № 1 к Распоряжению Начальника Службы № 109-р от 01.12.2009 г.).

Заявление должно быть заверено подписями и печатями Застройщика.



Что нужно знать при получении разрешения на строительство?

Шаг №1

Ознакомиться с Распоряжением Начальника Службы от 01.12.2009 года № 110-р «Об утверждении административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги "Выдача разрешений на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства в случаях, установленных действующим законодательством, за исключением разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства"».

Распоряжение можно найти на официальном сайте Службы (адрес в Интернете gost.e-ecolog.ru Раздел "Порядок получения разрешений», Подраздел «Порядок получения разрешений на строительство»).

Шаг №2

Сформировать пакет документов, необходимых для получения разрешения в соответствии со статьей 51 Градостроительного Кодекса.

В этот перечень входит:

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

– договор аренды земельного участка;

– документ о собственности на земельный участок;

– иные документы, согласно действующему законодательству.

К правоустанавливающим документам на земельный участок необходимо приложить план земельного участка.



Для многоквартирных жилых домов правоустанавливающие документы на земельный участок: кадастровый план земельного участка и приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству об утверждении границ земельного участка.

2. Градостроительный план земельного участка:

– форма утверждена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. № 840.

3. Материалы, содержащиеся в проектной документации

– пояснительная записка (в полном объеме);

– схема планировочной организации земельного участка;

– схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

– схемы, отображающие архитектурные решения (согласования с Главным Архитектором СПб: сопроводительное письмо, фасады (цветовое решение), генплан);

– сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей с обозначением мест подключения;

– проект организации строительства;

– проект организации работ по сносу или демонтажу объектов, их частей.

4. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ).

Заключение экологической экспертизы для объектов, которые находятся в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе, во внутренних морских водах, в территориальном море.

Может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации для объектов, по которым законодательством не предусмотрено проведение государственной экспертизы.

5. Документ об утверждении в установленном порядке проектной документации (Приказ, решение, протокол, рас-



поряжение застройщика) с указанием технико-экономических показателей объекта; площади застройки; площади здания; строительного объема здания; этажности; количества квартир; мощности и т.п.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

7. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта

8. Согласование КГИОП по объектам, находящимся под его контролем (в том случае, если объект располагается в охранной зоне). По объектам, которые являются памятниками культурного наследия, разрешение на проведение работ получают в порядке, установленном статьей 45 Закона РФ от 25.06.2002 года №73-ФЗ.

Шаг №3

Подать заявление в отдел выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

Заявление принимается только от застройщика!



Что нужно знать при получении заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации?

Шаг № 1

Ознакомиться с Распоряжением Начальника Службы от 01.12.2009 года № 111-р и Административным Регламентом Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по исполнению государственной функции «Осуществление государственного строительного надзора в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, с выдачей заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации» (далее регламент).

Документы можно найти на официальном сайте Службы (адрес в Интернете gost.e-ecolog.ru Раздел «Госстройнадзор», Подраздел «Нормативные документы», Вкладка «Региональные правовые акты»).

Шаг №2

Подать извещение об окончании строительства в канцелярию Службы (в соответствии с п. 3.4. Регламента) и подготовить пакет документов для проведения итоговой проверки.

Шаг №3

Получить Акт итоговой проверки в соответствии с п. 3.4.12 Регламента.

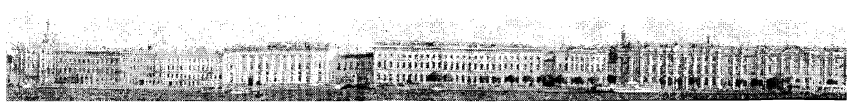


Шаг №4

Подать в канцелярию Службы обращение (на имя начальника Управления государственного строительного надзора) о выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (в соответствии с п. 3.6.1 Регламента).

Шаг №5

По истечении 10 дней получить заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации либо письменный отказ о его выдаче.



Что нужно знать при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

Шаг №1

Ознакомиться с Распоряжением Начальника Службы от 01.12.2009 года № 112-р «Об утверждении административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги "Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством"».

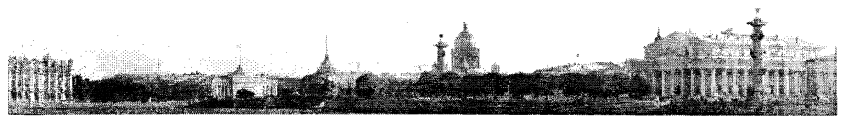
Распоряжение можно найти на официальном сайте Службы (адрес в Интернете gost.e-ecolog.ru Раздел "Порядок получения разрешений», Подраздел «Порядок выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию»).

Шаг №2

Сформировать пакет документов, необходимых для получения разрешения.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок.
2. Градостроительный план земельного участка.
3. Разрешение на строительство (копия).
4. Акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).
5. Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов.
6. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.



7. Документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

8. Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (генплан, сводный план сетей с печатями заказчика и подрядчика, контрольная исполнительная съемка в бумажном и электронном виде) – копии.

9. Заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (1 экз. - оригинал, 1 экз. - копия).

10. Справка ПИБ (копия, заверенная нотариусом).

11. Положительное заключение государственной экспертизы.

12. Проект организации строительства.

13. Пояснительная записка.

14. Мероприятия по доступу маломобильных групп населения.

15. Противопожарные мероприятия.

16. Мероприятия по охране окружающей среды.

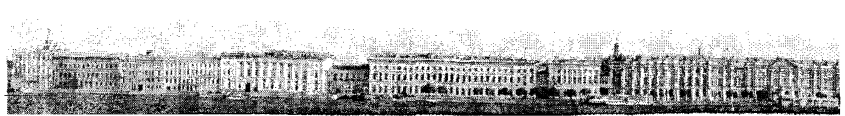
17. Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях (новое строительство); отчет обследования конструкций (реконструкция).

18. Сводный план инженерных сетей.

19. Доверенность от застройщика при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатации.

Шаг №3

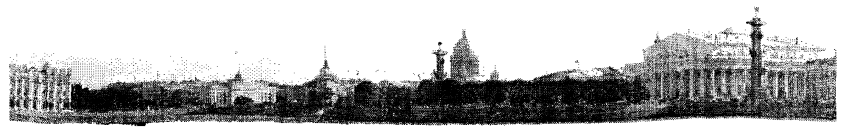
Подать заявление в отдел выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию (сектор выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию).



Обратите внимание!

Документы по пунктам 11,12,13,14,15,16,17,18 перечня документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию представить в случае, если они не были представлены при получении разрешения на строительство.

Кроме этого, могут потребоваться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 4 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Закон РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ).



Служба государственного строительного надзора и экспертизы
191023, г. Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1/3
gost.e-ecolog.ru
e-mail: gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru

