МИНСТРОЙ РОССИИ

Государственное предприятие Центр научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве Минстроя России

(ГП ЦЕНТРИНВЕСТпроект)

СБОРНИК РАЗЪЯСНЕНИЙ

ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ВЫБОРОМ, ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ СОГЛАСОВАНИЕМ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ (ОТВОДОМ, ПЕРЕДАЧЕЙ В АРЕНДУ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ)

Издание пятое

Москва, 1995 г.

gost.e-ecolog.ru

Настоящий пятый выпуск Сборника подготовлен в связи с поступающими запросами и посвящен разъяснениям порядка выбора, предварительного согласования и предоставления (отвода, передачи в аренду) земельных участков (площадок, трасс) для строительства объектов в Российской Федерации.

Сборник предназначен для использования инвесторами (заказчиками), проектировщиками, органами и организациями местного самоуправления, государственными органами управления и надзора (контроля).

Ответственный за выпуск — Михайлин Е. В.
Телефон для справок: 157-31-16

© ГП «Центринвестпроект» 1995 г. Права Государственного предприятия Центр научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве. Внесение в текст изменений и дополнений, воспроизведение и распространение его полностью или частично в любой форме и любым способом не допускается без письменного разрешения владельца прав.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с Конституцией Российской Федерации (ст. 9), принятой 12 декабря 1993 г., земля и другие природные ресурсы могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Выбор, предварительное согласование и предоставление (отвод, передача в аренду) земельных участков для строительства объектов, а также согласование намечаемых проектных решений производятся органами местного самоуправления (администрациями), в пределах своих полномочий, руководствуясь при этом основными положениями Земельного Кодекса РСФСР, земельного законодательства субъектов Российской Федерации, законами об основах градостроительства, охраны окружающей среды в Российской Федерации, принимаемыми на их основе нормативными правовыми актами Правительства России, а также нормативно-правовыми актами федерального значения, регулирующими земле-природопользование, проектирование и строительство.

Материалы для принятия решения о предварительном согласовании и предоставлении (отводе, передаче в аренду) земельных участков для строительства подготавливаются по поручению органа местного самоуправления (администрации) специально уполномоченными им территориальными органами и организациями, с участием инвестора (заказчика) и проектировщика.

Указанные материалы разрабатываются с учетом решений, принятых в утвержденной градостроительной документации, материалов по землеустройству, а в соответствующих случаях предпроектных материалов и расчетов инвестиций в строительство.*

Принципиальная организационная схема проведения предварительного согласования места размещения объектов строительства (не предусмотренных в градостроительной документации) с органом местного самоуправления (администрацией) и территориальными органами государственного надзо-

* Методические рекомендации «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав предпроектных обоснований инвестиций в строительство»

ра, организациями и службами исполнительной власти приведена в приложении 1.

Обязательными условиями при выборе и предварительном согласовании (закреплении) земельного участка и последующего его предоставления для строительства являются:

соблюдение положений федерального законодательства и субъектов РФ и иных нормативных и правовых актов, регулирующих земле-природопользование, утвержденных градостроительных решений и требований органов государственного надзора, обеспечивающих безопасность жизни и здоровья людей, охрану окружающей среды и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, а также соблюдение охраняемых законами прав и интересов граждан, юридических лиц и государства;

обоснование комплекса мероприятий по предупреждению (снижению) отрицательных экологических, санитарно-эпидемиологических, социально-культурных и других негативных последствий в результате строительства и реализации намечаемой хозяйственной деятельности;

выполнение прогнозной оценки долговременных последствий от воздействия на окружающую среду намечаемого строительства объекта;

проработка альтернативных вариантов размещения объекта и выполнение расчетов технико-экономических показателей данного объекта для нескольких предлагаемых земельных участков и определение оптимальной площадки (трассы), путем сравнения социальных, экономических, экологических и других условий строительства, воздействия объекта на окружающую среду и обеспечения нормальных условий эксплуатации объекта;

площадка (трасса) для уникальных объектов должна выбираться с учетом материалов инженерных изысканий геолого-структурных и тектонических особенностей района намечаемого строительства;

обоснование мероприятий по предупреждению возможного возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с авариями на намечаемом к размещению объекте и обеспечение условий по ликвидации их последствий.

Размещение объектов, предназначенных для обеспечения федеральных и республиканских потребностей или имеющих

межрегиональное значение, осуществляется при согласии соответствующих высших законодательных органов.

Предварительное согласование места размещения объекта не производится, в случаях предоставления земельных участков в городах и других поселениях, где решение о размещении площадки (трассы) для строительства принимается органом местного самоуправления (администрацией) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генеральными планами городов и других поселений, схемами и проектами планировки и застройки территориальных образований и др.).

Предварительное согласование земельных участков также не производится для строительства объектов сельскохозяйственного и лесного назначения.

Решение органа местного самоуправления (администрации) о предварительном согласовании земельного участка для строительства или решение о размещении площадки (трассы) для возведения объекта, принятое в утвержденной градостроительной документации, являются основанием для выполнения проектно-изыскательских работ.

Процедура выбора, предварительного согласования, изъятия и предоставления (отвода, передачи в аренду) земельных участков для строительства, находящихся в государственном и муниципальном владении, осуществляется в два этапа.

На предпроектной стадии выбирается и предварительно согласовывается площадка (трасса) для строительства, а после утверждения проекта производится предоставление (отвод, передача в аренду) согласованного земельного участка.

Настоящие разъяснения по вопросам выбора, предварительного согласования и предоставления (отвода, передачи в аренду) земельных участков для строительства подготовлены на основе положений Земельного Кодекса РСФСР (введенного в действие 25 апреля 1991 г.), Законах об основах градостроительства в Российской Федерации (введенного в действие 14 июля 1992 г.), Закона об охране окружающей природной среды (принятого 19 декабря 1991 г.) и других законов, законодательных актов субъектов РФ, а также с учетом изданных некоторыми муниципальными органами власти территориальных нормативных документов.

В настоящее время в Государственной Думе Федерального собрания рассматривается новая редакция Земельного Кодекса РСФСР, после введения в действие которого в изложенный

выше порядок выбора, предварительного согласования и отвода земельных участков для строительства будут внесены необходимые коррективы.

Ниже приводятся поступившие вопросы и ответы на них в виде разъяснений о порядке выбора, предварительного согласования места размещения объекта строительства, согласования намечаемых предпроектных решений и порядке предоставления (отвода, передачи в аренду) площадки (трассы) для строительства.

Вопросы	Содержание разъяснений	Основание — законы нормативные, правовые акты	Примечания
1	2	3	4
О порядке выбора и предварительного согласования площадки (трассы) для строительства объектов.	1. На первом этапе инвестиционного проекта инвестор (заказчик) или по его поручению физическое или юридическое лицо подготавливает, а инвестор направляет в орган местного самоуправления (администрацию) заявление-декларацию о намерениях, в котором приводятся предварительные сведения и данные об объекте строительства (полученные на основе изучения объектов-аналогов и др.), включая сроки осуществления строительства, вид выпускаемой продукции, сведения о технологии производства, потребности в трудовых, энергоресурсах, сырье, воде и др., а также примерный размер земельного участка и другие сведения и данные, приведенные в приложении 2; 2. После уведомления администрацией о положительном решении по указанному заявлению о намерениях и вариантах возможного размещения объекта инвестор (заказчик) или на договорной основе с ним проектная организация или инжиниринговая, колсолтинговая фирма определяют	Земельный Кодекс РСФСР статья 28, 29, 31, 32, 33, Закон Российской Федерации об основах градостроительства в Российской Федерации Статьи 6, 15, 16 и 17	В настоящее время в Государственной Думе России рассматривается новая редакция Земельного Кодекса РСФСР: Предполагается уточнение положений Закона об основах градостроительства в Российской Федерации

1	2	3	4
	объект-аналог или проект повторного применения, выполняют по предложенным площадкам (трассам) сбор исходной информации. Выявляют социальные, экологические, санитарно-эпидемиологические условия и требования заинтересованных организаций и органов государственного надзора, а также получают предварительные технические условия на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования. Подготавливают заявление о намерениях (прил. 2.). Примерный перечень исходной информации и предварительных условий приведен в приложении 3;		
	3. Проектировщик или другая подрядная организация по договору (контракту) с инвестором (заказчиком) на основе полученной информации, условий и требований органов государственного надзора и предварительных технических условий заинтересованных организаций разрабатывает предпроектные обоснования (расчеты) инвестиций в строительство объекта, содержащие необходимые материалы для проведения предварительного согласования рекомендуемого инвестором (заказчиком)	Методические рекомендации «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав предпроектных обоснований инвестиций в строительство».	Представлены на утверждение руководству Минстроя России.

земельного участка для строительства объекта.	
В составе предпроектных обоснований инвестиций выполняются альтернативные проработки, расчеты для всех предложенных земельных участков, в том числе объемно-планировочные проработки и расчеты по определению социальных, экологических и других последствий осуществления строительства и эксплуатации объекта, а также определению причиненных убытков землевладельцам, землепользователям, арендаторам, потерь сельскохозяйственного производства и др.	Положение об оценке воздействия на окружающую среду в Российской Федерации. (Утверждено приказом Минприроды России от 18 июля 1994 г. № 222). Постановление Правительства России от 28.01.93 г. № 77 (Утвердившее Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли и потерь сельскохозяйственного производства).
Заказчик с участием проектировщика проводит согласование подготовленных решений и мероприятий, с учетом требований органов государственного надзора и техусловий заинтересованных органов, организаций и служб (см. прилож. 1 и 3).	
При размещении объектов, деятельность которых затрагивает интересы населения и организаций, органы местного самоуправления с участием заказчика и проектировщика должны информировать население и организации о намечаемом строительстве. Выявлять мнение последних путем проведения местных референ-	

1	2.	3	4
	думов, сходов и других демократических форм информации. Разработанные предпроектные обоснования и материалы прилагаются к заявлению-ходатайству о предварительном согласовании рекомендуемого земельного участка.		
	4. Организация выбора земельного участка для строительства и рассмотрение предпроектных решений, обосновывающих материалов может осуществляться межведомственной комиссией (при необходимости постоянно действующей), образуемой местной администрацией или по ее поручению территориальным органом архитектуры и градостроительства, а в соответствующих случаях (на неселенных землях) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. В состав комиссии по выбору в натуре (на местности) земельного участка, как правило, включаются: представители инвестора (заказчика), собственника земли, землевладельца, арендатора, а также специалисты государственных территориальных органов управления и надзора и других органов и организаций, указанных в приложении 5.	Земельный Кодекс РСФСР ст. 28	

В состав комиссии могут включаться также специалисты заинтересованных министерств, ведомств, предприятий и организаций (в том числе общественных), интересы которых затрагиваются при создании объекта.

По результатам работы Комиссии составляется Акт выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства, а в необходимых случаях и его санитарной охранной зоны, который утверждается органом местного самоуправления (администрацией).

К Акту прилагаются технические условия на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, выданные учреждениями местной администрации, условия и требования органов государственного надзора, обеспечивающие охрану окружающей среды, безопасность людей и объектов в случаях пожара, аварий, стихийных бедствий и благоприятные условия для проживания населения.

Указанные технические условия и требования органов государственного надзора и заинтересованных организаций являются неизменными на весь период проектирования и строительства объекта, о чем должно указываться в Акте о выборе земельного участка (площадки, трассы) для строительства.

1	2	3	4
	В случаях, когда завершение строительства не обеспечивается в намеченный срок, инвестор (заказчик) обязан оформить соответствующее продление сроков действия проведенных согласований принятых решений, действия технических условий и согласовать их с органом местного самоуправления (администрацией).		
	5. Подготовленные соответствующим органом местного самоуправления (администрации) материалы и документы (включая проект решения), связанные с выбором земельного участка и предварительным его согласованием для строительства объекта (см. приложение 4) представляются в орган местного самоуправления (администрацию) на утверждение. Копия решения местной администрации о предварительном согласовании места размещения объекта выдается предприятию, учреждению, организации, заинтересованным в этом согласовании, в семидневный срок с момента его принятия. В случае несогласия собственника земли, землевладельца, землепользователя, арендатора с указанным ре-	Земельный Кодекс РСФСР, статья 28.	

шением он может обжаловать его в вышестоящей инстанции в десятидневный срок, а затем в суде, решение которого является окончательным. Процедура предварительного согласования места размещения объекта строительства (расширения) производится в сроки: для объектов, имеющих межрегиональное значение и требующих согласования с органами государственной власти Российской Федерации — до 6 месяцев; для объектов, имеющих региональное значение и требующих согласование с органами Государственной власти субъектов Российской Федерации — до 3 месяцев; для объектов местного значения — до 1 месяца.	
6. Финансирование проектно-изыскательских работ до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта в установленном порядке, или решения суда (при возникновении спора) не допускается. Иной порядок предварительного согласования места размещения объекта в республиках, входящих в состав РСФСР, может устанавливаться в соответствии с законодательством этих республик.	Земельный Кодекс РСФСР статья 28.

1	2	3	4
О порядке изъятия и предоставления (отвода, передачи в аренду) земельного участка для строительства объекта.	7. На втором этапе инвестиционного проекта изъятие (включая выкуп, в том числе и принудительный) земельных участков в целях предоставления их предприятиям, объединениям, учреждениям и организациям для строительства производится по решению органа местного самоуправления (администрации) в соответствии с его компетенцией, после утверждения проектной документации и обеспечения инвестором (заказчиком) финансирования стройки.	Земельный Кодекс РСФСР статьи 23 и 27.	
	8. Основанием для принятия решения об изъятии и предоставлении для строительства предварительно согласованного земельного участка, является ходатайство инвестора (заказчика). К Ходатайству прилагаются необходимые графические и текстовые материалы утвержденной проектной документации и другие документы, включая Решение о предварительном согласовании Земельного участка, Акт о выборе площадки (трассы) для строительства, лицензия на разрешенный вид деятельности, а при необходимости материалы землеустроительного проекта.	Земельный Кодекс РСФСР статья 29.	

9. По поручению органа местного самоуправления (администрации) подготовку материалов по изъятию и предоставлению земельных участков осуществляют специально уполномоченные органы (комитеты по земельной реформе и земельным ресурсам, а в соответствующих случаях органы архитектуры и градостроительства). Ходатайства предприятий, учреждений, организаций об изъятии и предоставлении земельных участков рассматриваются в двухмесячный срок.	Земельный Кодекс РСФСР, статья 35.
Орган местного самоуправления (администрация) рассматривает указанные материалы, принимает решение об изъятии (выкупе) земельного участка и условиях его предоставления. Копия решения (либо выписка из него) о предоставлении земельного участка выдается заинтересованному предприятию, учреждению, организации в семидневный срок с момента его принятия.	Земельный Кодекс РСФСР, статья 29.
10. В бессрочное (постоянное) пользование земельные участки предоставляются объединениям, предприятиям, учреждениям и организациям, включая юридические лица союзных республик и др., независимо от фор-	Земельный Кодекс РСФСР, ст. 12, 13.

1	2	3	4
	мы собственности и сферы их деятельности. Аренда земли у органов местного самоуправления может быть краткосрочной до 5 лет и долгосрочной — до 15 лет.		
	11. Во временное пользование земельные участки передаются предприятиям, учреждениям и организациям землевладельцами, землепользователями и арендаторами из их земель по договору на право временного пользования земельным участком, который регистрируется соответствующим органом местного самоуправления. Предельный срок временного пользования землей установлен не более 3 лет, за исключением случаев, оговоренных в статьях 86 и 87 Земельного Кодекса РСФСР.	Земельный Кодекс РСФСР, статья 14.	
	12. Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геодезические и другие изыскательские работы, проводят их на всех землях независимо от целевого назначения, на основании решения о проведении таких работ и договора, заключаемого с собственником земли, землевладельцем или арендатором, который	Земельный Кодекс РСФСР, статья 45.	

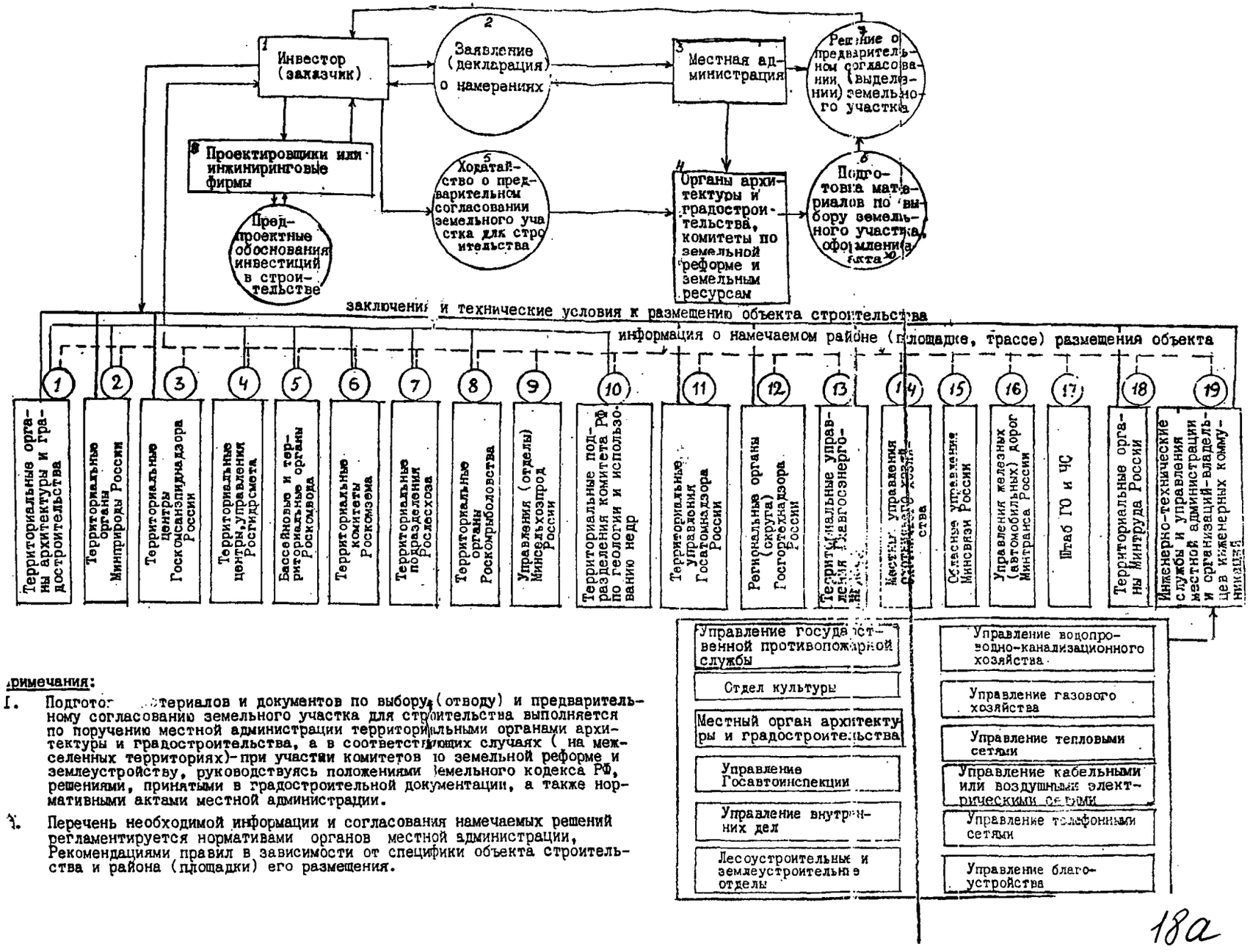
регистрируется в соответствующем органе местного самоуправления. Решение о проведении таких работ выдается соответствующими местными органами самоуправления, в соответствии с их компетенцией. Земельные участки для проведения, в установленном порядке, изыскательских работ не изымаются. Сроки и размеры платежей за использование земельных участков, обязанности по возмещению причиненных убытков, потерь сельского хозяйства и приведение земель в состояние пригодное для их использования по назначению, определяются решением местных органов самоуправления, принимаемым с согласия собственников земли.	
13. Право собственности на землю, постоянное (бессрочное) пользование удостоверяется государственным актом (по установленной форме), который выдается и регистрируется в установленном порядке соответствующим органом местного самоуправления. Право аренды и временного использования земельных участков удостоверяется договорами, составленными по соответствующей форме.	Земельный Кодекс РСФСР, статья 31.
14. Приступать к использованию земельных участков разрешается после установления границ этих участ-	Земельный Кодекс РСФСР, статья 32.

1	2	3	4
	ков в натуре (на местности) и получения документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования и аренды.		

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА

предварительного согласования места размещения объекта строительства с органами управления, надзора и службами местной администрации

Приложение I



Примечания:

1. Подготовка материалов и документов по выбору (отводу) и предварительному согласованию земельного участка для строительства выполняется по поручению местной администрации территориальными органами архитектуры и градостроительства, а в соответствующих случаях (на межселенных территориях)-при участии комитетов по земельной реформе и землеустройству, руководствуясь положениями Земельного кодекса РФ, решениями, принятыми в градостроительной документации, а также нормативными актами местной администрации.
2. Перечень необходимой информации и согласования намечаемых решений регламентируется нормативами органов местной администрации, Рекомендациями правил в зависимости от специфики объекта строительства и района (площадки) его размещения.

ЗАЯВЛЕНИЕ (ДЕКЛАРАЦИЯ) О НАМЕРЕНИЯХ

(подготавливается, как правило, на основе расчетов по объектам-аналогам)

1. Инвестор (заказчик) — адрес.

2. Месторасположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добычи) месторождения.

3. Наименование предприятия, его предварительные технические и технологические данные:

объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом;

срок осуществления строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

4. Примерная численность работающих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.

5. Ориентировочная потребность предприятия:

в сырье и материалах (в соответствующих единицах);

в водных ресурсах (объем, количество, источник водообеспечения);

в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо);

источники снабжения.

6. Транспортное обеспечение.

7. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.

8. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).

9. Возможное водоотведение стоков. Методы их очистки и условия сброса.

10. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую среду:

виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и примерное количество ингредиентов-загрязнителей.

11. Возможность пожарной опасности, аварийных ситуаций.

12. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.

13. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты, поставщики.

14. Использование готовой продукции (примерное распределение).

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ (примерный)

основной исходной информации и предварительных технических условий, а также документов о согласовании решений по строительству объекта

№№ п/п	Наименование органа государственного надзора и местной администрации	Содержание основных исходных данных для проектирования и материалов согласования намечаемых проектных решений	Примечания
1	2	3	4
1.	Местные органы Минприроды РФ	**Исходные данные:** сведения о существующем состоянии и прогнозируемом изменении окружающей природной среды, характеристика района размещения объекта (состояние атмосферы, почвы, поверхностных вод, суши), наличие объектов загрязняющих природную среду (по данным инвентаризации источников выбросов (сбросов), полигонов захоронения вредных веществ (по формам 2 ТП-воздух, 2 ТП-водхоз, 2 ТП-рекультивация и др.), наличие экологических проблем в районе размещения объекта, уникальность природы территории и наличие особо охраняемых природных территорий, данные мониторинга источников антропогенного воздействия на окружающую среду, наземной флоры и фауны (состав исходной информации приведен в приложении 3 «Руководства по экологической экспертизе предпроектной и проектной документации» утвержденного Главным управлением экологической экспертизы Минприроды России 10 декабря 1993 г.).	Деятельность местных органов экологического надзора регулируется положениями Закона РФ «Об охране окружающей природной среды», Положением о министерстве охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ (ут. 18.12.92 г. № 996), а также нормативными актами местной администрации, утвержденными на основе положений указанных законодательных актов.

1	2	3	4
		Предварительное согласование условий природопользования (положительное заключение) по намечаемым решениям (мероприятиям), в части соблюдения (ограничения) требований по охране окружающей природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов включая: согласование выбора земельного участка для строительства; решения, связанные с выбросом и сбросом вредных веществ в воздушную и водную среду, размещением, переработкой, складированием, захоронением отходов, мероприятиями по защите растительного и животного мира; определение лимитов средств на природопользование и другие мероприятия и данные.	
2.	Местные органы и учреждения Госкомсанэпиднадзора РФ	Исходные данные: сведения характеризующие санитарную и гигиеническую среду в районе предполагаемого строительства объекта, требования по санитарной охране от заноса и распространения инфекционных заболеваний человека, а также требования местных органов управления, определенные в действующих нормативных документах, предельно допустимых выбросов химических веществ в окружающую среду, особые условия, режима проживания населения и ведения хозяйственной деятельности, направленные на предотвращение распространения и ликвидацию массовых инфекционных и неинфекционных заболеваний и отравлений людей, особые требования, обеспечивающие гигиену и безопасность труда на предприятии (производстве).	Деятельность местных органов санитарно-эпидеомиологического надзора регулируется в соответствии с Основами Законодательства РФ об охране здоровья граждан (22.07.93) № 5488-1).

		Предварительное согласование намечаемого места размещения проектируемого объекта, решений обеспечивающих благоприятные санитарно-гигиенические условия, безопасность труда и проживания населения.	
3.	Местные учреждения (лаборатории) Госкомтруда РФ	Исходные данные: наличие в регионе свободной рабочей силы, их специализация; наличие технических училищ, возможность обеспечения предприятий квалифицированными специалистами, наличие предоставления льгот работникам предприятий, в связи с неблагоприятными условиями труда.	«Основы законодательства Российской Федерации «Об охране труда» (Верховный Совет РФ) (06.08.93 г. № 5602)
		Предварительное согласование мероприятий, определяющих примерную численность работающих, организацию, безопасность и условия труда, отвечающих гигиеническим требованиям в рабочих помещениях и обеспечивающих охрану окружающей природной среды.	Положение о государственной экспертизе условий труда в РСФСР (утв. Совмином России постановление от 3 декабря 1990 г. № 557)
4.	Орган архитектуры и градостроительства	Исходные данные: необходимые графические и текстовые материалы градостроительной документации, сведения о геологическом и гидрогеологическом строении участка, наличии наземных и подземных сооружений и инженерных сетей и др. Архитектурно-планировочное задание на проектирование. Рекомендации о необходимости разработки эскизного проекта застройки. Предварительное заключение о возможном размещении земельного участка для строительства.	Закон «Об основах градостроительства в Российской Федерации (от 14.07.92 г. № 3295-1) Положение о территориальном органе архитектуры и градостроительства.

1	2	3	4
5.	Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам	Исходные данные: планово-картографические материалы района размещения проектируемого объекта, с указанием существующих строений, инженерных сооружений и коммуникаций, состав земельных угодий и почвенная характеристика участка строительства; сведения о наличии редких и лекарственных растений, трав, лесных культур и животных, в том числе занесенных в Красную книгу, качественная характеристика почв (по бонитету), условия по рекультивации, землеванию малопродуктивных угодий; площадь имеющихся лесных массивов и их ценность, землестроительный проект. Предварительное согласование намечаемых решений: в части использования земельного участка по назначению и в согласованных размерах; мероприятия по улучшению состояния рекультивируемых земельных участков и улучшению их плодородия и др.; размера средств по возмещению убытков и потерь собственникам земли. По результатам предварительного согласования для строительства земельного участка оформляется в установленном порядке Акт выбора площадки (трассы), а в необходимых случаях и санитарно-охранной зоны объекта.	Земельный Комитет РФ (от 25.06.91 г.), Положение о Комитете РФ по земельной реформе и земельным ресурсам (утв. СМ 2.02.91 г.). Постановление Совета Министров РФ от 28.01.93 г. № 77, «Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» (утв. СМ России 28.01.93 № 77).
6.	Местный комитет по водному хозяйству.	Исходные данные: предварительные данные о наличии и возможности использования источников и условий водоснабжения для водопотребления и водоотведения, качественная характеристика вод и пригодность их для водопотребления, установлен-	Водный Кодекс РФ (30.06.72), Основы водного законодательства (проект), Положение о Комитете по водному

		ный режим в водоохранных и прибрежных полосах; химический состав поверхностных и грунтовых вод; данные о гидрологических условиях водоемов и др. Предварительное согласование намечаемых объемов водопотребления и водоотведения.	хозяйству от 09.03.93 г. № 209.
7.	Территориальные лесохозяйственные производственные объединения.	**Исходные данные:** планово-картографический (топографический) материал лесоустройства в районе размещения объекта, с указанием границ лесов, оценка санитарного состояния площадей леса, характеристика состояния лесного фонда (оценка категорийности лесных массивов, подтопление, загрязнение и т. д.), условия регламентирующие охрану лесных ресурсов. Предварительное согласование мероприятий по охране лесов, защита от пожаров и защита от вредителей и болезней, решений по объектам, влияющих на состояние и воспроизводство лесов.	Постановление Верховного Совета РФ «Основы лесного законодательства Российской Федерации» (от 8.03.93 г. № 4613-1).
8.	Бассейновые управления рыбоохраны.	**Исходные данные:** оценка состояния промысловых рыбных запасов водоемов, попадающих в зону влияния предприятия, состав ихтиофауны и флоры, факторы лимитирующие воспроизводство рыбных запасов, места и сроки нереста, качество нерестилищ, миграционные пути и сроки миграции, условия, регламентирующие сохранение и воспроизводство рыбных запасов при строительстве и эксплуатации объекта, места и сроки нагула, расположение и размеры зимовальных ям. Предварительное согласование решений, связанных с сохранением и воспроизводством рыбных запасов.	Положение о Комитете Российской Федерации по рыболовству (утв. 6.03.93 г. № 208).

1	2	3	4
9.	Управления сельского хозяйства.	Исходные данные: сведения о структуре и направлениях сельского хозяйства (карта-схема), перечень сельскохозяйственных предприятий по животноводству, птицеводству, по переработке с/х продукции расположенных в районе намечаемого строительства, условия регламентирующие охрану растительного мира, урожайность, продуктивность животноводства и др. Предварительное согласование решений в области регулирования земельных отношений.	«Положение о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель» (Пост. СМ России от 17.03.92 г. № 594), Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства (утв. СМ России 28.01-1993 г. № 77).
10.	Комитет по использованию и охране недр и экологии (территориальные органы фонда недр, геологические экспедиции).	Исходные данные: сведения о наличии (отсутствии) месторождений полезных ископаемых на выбранном земельном участке для строительства, характеристика полезных ископаемых, их промышленная ценность, условия предоставления недр для геологического изучения и добычи полезных ископаемых, условия осуществления строительства на участках залегания полезных ископаемых (совместно с органами Госгортехнадзора и охраны окружающей среды России), сведения о подземных водах, об утвержденных (ГКЗ и ТКЗ), запасах подземных вод по основным водозаборам, качественное состояние подземных вод (по эксплуатационным горизонтам), характеристика основных источников загрязнения подземных вод, гидрогеологический прогноз состояния подземных вод:	Закон РФ «Об охране окружающей природной среды (от 3.03.92 г.), Закон РФ «О недрах (от 4.05.92 г.), Постановление Верховного Совета РФ «О порядке введения Положения о лицензировании пользования недрами» (от 15.07.92 г. № 3314-1), Положение о Комитете РФ по геологии и использованию недр (утв. 25.12.92 г. № 1017).

		Получение лицензии на право пользования недрами в определенных границах, в течении установленного срока и на оговоренных условиях в договоре (совместно с соответствующим органом государственного управления Республики).	
11.	Управление Госатомнадзора (Комитет по промышленности).	Исходные данные: Технические условия, определяющие размещение земельных участков для строительства объектов в районе атомных электростанций и другие исходные данные. Предварительное согласование мероприятий по охране окружающей природной среды и санитарном благополучии населения.	«Вопросы строительства атомных станций на территории Российской Федерации (утв. 28.12.92 г. № 1026). «Положение о взаимодействии и разграничении функций Госкомэпиднадзора и Минприроды России, их органов и учреждений на местах». (утв. 12.02-1993 г.).
12.	Территориальные органы Госгортехнадзора России	Исходные данные: Предварительные технические условия, определяющие условия строительства подземных и других сооружений. Получение, в необходимых случаях, лицензии на осуществление строительства объектов с повышенной опасностью промышленных производств и работ, а также получение разрешения органа Госгортехнадзора на застройку участка, в случаях залегания полезных ископаемых (кроме общераспространенных).	Положение о федеральном горном и промышленном надзоре России (утв. 18.02.93 г. № 234), «Перечень видов деятельности, связанных с повышенной опасностью промышленных производств (объектов) и работ, а также с обеспечением безопасности при пользовании недрами, на проведение которых выдается специальное разрешение (лицензия) органами Федерального, горного и промышленного надзора России (утв. 18.02.93 № 234)

1	2	3	4
13.	Территориальные органы Роскомнедра России	**Исходные данные:** данные об отсутствии (наличии) в пределах выбранного земельного участка полезных ископаемых. Требования обеспечивающие возможность извлечения из недр полезных ископаемых.	Единые правила охраны недр при разработке месторождений твердых полезных ископаемых (утв. 14.05.85 г. № 22)
14.	Региональные управления Главгосэнергонадзора России и территориальные управления Минтопэнерго России	**Исходные данные:** сведения о наличии энергетических мощностей для подключения проектируемого объекта, требования по усилению (развитию) существующих сетей и энергоисточников, компенсации реактивной мощности и др. Предварительные условия присоединения объектов к сетям и источникам общего пользования.	«Положение о Министерстве топлива и энергетики Российской Федерации» (утв. пост. РФ от 30.05.1993 г.). Положение о государственном энергетическом надзоре в Российской Федерации (утв. Правительством России от 12 мая 1993 г. № 447).
15.	**Управление охотничьего хозяйства.**	Исходные данные: условия, регламентирующие охрану животного мира, требования к намечаемой деятельности проектируемого объекта, сведения о видовом составе фауны, охотничьей, промысловой и др. дичи, обитающей (мигрирующей) в зоне размещения объекта, в том числе виды занесенные в Красную книгу, данные о необходимых условиях обитания животных, включая кормовую базу. В соответствующих случаях, предварительное согласование намечаемых мероприятий по охране животного мира, наличие путей миграции в зоне объекта, выполнение условий, необходимых для сохранения мест обитания животных, включая меры по надежному хранению вредных отходов про-	

		изводства, защите особо охраняемых природных объектов (заказники, заповедники, памятники природы).	
16.	Комитеты по транспорту, связи и дорожному строительству: территориальные управления Минсвязи России.	Исходные данные: сведения характеризующие тип, мощность, протяженность сетей, количество каналов связи, в районе намечаемого строительства объекта, условия и места присоединения его к общегосударственным сетям связи. С органами Минсвязи России предварительно согласовывают при выборе места размещения объекта намечаемые решения по схеме организации связи с распределением каналов и применяемые технические средства связи.	Положение о порядке координации работ по развитию общегосударственных и ведомственных сетей связи в стране, утв. Межведомственным координационным Советом при Минсвязи СССР (28.09.1984 г. № 378 (перерабатывается).
17.	Управление железных дорог Минтранспорта России.	Исходные данные: характеристика железнодорожных путей и станций в районе намечаемого строительства, интенсивности движения и возможности присоединения подъездных путей объекта к железнодорожным путям общего пользования, условия присоединения новых железнодорожных путей объекта (технические условия), с планом расположения железнодорожных путей общего пользования и обозначением места присоединения.	
18.	Службы местной администрации:	Предварительное согласование принципиальной схемы и условий подключения объекта к железнодорожным путям общего пользования.	
	Управление автомобильных дорог Министерства внутренних дел России.	Исходные данные: характеристика автомобильных дорог в районе размещения объекта, интенсивность движения, основные направления движения, типы покрытия дорог, целесообразное место присоединения подъездной автодороги к общей	

1	2	3	4
		сети автомобильных дорог региона, технические условия на присоединение объекта к дорожной сети региона. Предварительное согласование принципиальной схемы и условий подключения объекта к сети автодорог общего пользования.	
19.	Территориальные (местные) органы государственной противопожарной службы	Исходные данные: по приложению 1 к НПБ 02-93 «Порядок участия органов государственного пожарного надзора РФ в работе комиссий по выбору площадок (трасс) для строительства	Закон РФ О пожарной безопасности; Положение о государств. противопож. службы МВД России (пост. СМ РФ № 849 от 28.08.93)
20.	Архитектурно-планировочное управление (отдел).	Исходные данные: Архитектурно-планировочное задание, в обоснованных случаях с рекомендацией о разработке эскизного проекта застройки.	Закон «Об основах градостроительства в Российской Федерации (от 14.07.1992 г. № 3295-1).
21.	Управление сетей водопроводно-канализационного хозяйства города.	Исходные данные: предварительные технические условия на водопользование, с указанием мест подключения к сетям общего пользования и технические условия на сброс сточных вод с подключением к сетям общего пользования.	
22.	Управление газового хозяйства.	Исходные данные: предварительные технические условия на газификацию объекта и подключение к газовым сетям общего пользования.	
23.	Управление тепловыми сетями.	Исходные данные: предварительные технические условия на теплоснабжение объекта, с условиями подключения к сетям общего пользования.	

24.	Управление кабельными электрическими сетями.	Исходные данные: предварительные технические условия на электроснабжение объекта, с указанием места подключения к соответствующей подстанции, а также типа и трассы линии электропередачи (кабельной, воздушной).
25.	Управление телефонными сетями связи	Исходные данные: предварительные технические условия на средства связи и радиовещания.
26.	Штаб ГО и ЧС	Исходные данные: сведения о наличии потенциально опасных и химически опасных объектов, зон затопления при разрушении гидротехнических сооружений, зон ограничения хозяйственной деятельности вблизи объектов атомной (ядерной) энергетики, других категорированных по ГО объектов и иных факторов, влияющих на объем мероприятий по защите территорий и населения, а также по предупреждению возможности возникновения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий. Предварительные технические условия (задания) на строительство объектов гражданской обороны.
27.	Комитет по социальной защите населения	Исходные данные: рекомендации к разработке мероприятий, направленных на обеспечение социально-экологических условий проживания населения в районе размещения объекта.

Приложение 4

Примерный состав документов и материалов, необходимых для принятия и оформления решения о предварительном согласовании места размещения объекта

1. Акт выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства.

2. Картографические, топографические материалы: схема ситуационного плана, с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к существующим инженерным сетям и коммуникациям общего пользования (сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, газификации и места сброса сточных вод); схема генерального плана объекта, обосновывающая требуемые площадки и конфигурацию требуемого земельного участка.

3. Технические условия на присоединение проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям (ТУ являются неизменными в течении срока, определенного в акте выбора участка, как правило, на период проектирования и строительства объекта).

4. В соответствующих случаях землеустроительный проект разработанный в установленном порядке, архитектурно-планировочное задание.

5. Условия и требования территориальных органов управления и надзора по соответствующим материалам предпроектных обоснований инвестиций, в части мероприятий по соблюдению экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, социальных условий, норм и правил, обеспечивающих благоприятное воздействие объекта на окружающую природную среду и население, а также предупреждения возможных экологических и иных последствий.

6. В необходимых случаях документ вышестоящего органа управления принимающего решение о строительстве объекта Государственного или межреспубликанского назначения.

7. Проект решения органа местного самоуправления (администрации) о предварительном согласовании места размещения объекта.

8. Другие документы, установленные органом местного самоуправления.

Приложение 5

Примерные состав и содержание Акта выбора земельного участка (трассы) для строительства

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель местной администрации

« » _____ 19 г.

А К Т

выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства, согласования намечаемых проектных решений, технических условий на присоединение к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям объекта

Комиссия на основании приказа _____
(наименование органа местной

_____ администрации) №_____ от « »_____ 199 г.

в составе:

Председателя _____
(представитель местной администрации)

и членов в лице от:

1. Инвестора (заказчика) _____
2. Исполнителя (проектная организация) _____
3. Комитета по земельной реформе и земельным ресурсам _____
4. Собственника земли, землевладельца, землепользователя, арендатора _____
5. Территориальной организации;

   проектной _____

   изыскательской _____
6. Архитектурно-градостроительной службы _____
7. Противопожарной службы _____

8. Санэпидемиологической службы _____

9. Природоохранной службы _____

_____

10. Штаба гражданской обороны и ЧС _____

11. Службы электросетей _____

12. Службы ВК _____

13. Службы связи _____

14. Отделение МПС _____

15. Службы газификации _____

16. Госгортехнадзора _____

17. Госэнергонадзора _____

18. Службы автодорог _____

19. ГАИ _____

20. Службы лесного хозяйства _____

21. Службы сельского хозяйства _____

22. Службы водного хозяйства _____

23. ГО, МБВД _____

24. _____

На основании осмотра места и рассмотрения материалов обоснования места размещения объекта и установила, что для строительства _____
(наименование объекта)

в гор. (поселке, районе) _____ были рассмотрены
(два, один)

три земельных участка _____
(по адресу и краткая характеристика участков)

_____

_____

Для строительства выбрана площадка, находящаяся _____

_____
(адрес)

исходя из следующих факторов:

1. _____

2. _____

3. _____

ВЫВОДЫ

Комиссия, сравнив и оценив преимущества выбранной площадки (трассы), считает:

1. Целесообразным использовать ее для строительства

_____

_____

(наименование объекта)

и просить _____ резервировать указанный
(наименование органа местной власти)

участок площадью _____ га для строительства данного объекта

1а. Целесообразным использовать трассу для строительства

_____

(наименование объекта)

2. Инвестору (заказчику) обеспечить:

_____

(перенос существующих зданий, сооружений, коммуникаций)

_____

сохранение растительного слоя, осушение заболоченных участков;

_____

выделение зон для строительства и т. д.)

Настоящий акт является основным и окончательным документом о согласованиях основных проектных решений и технических условий на присоединение объекта к источникам снабжения, инженерным сетям, коммуникациям и сооружениям со сроком _____ лет.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Приложение 6

ПЕРЕЧЕНЬ

городов РСФСР, в которых мероприятия по оздоровлению экологической обстановки в 1990—1995 годах должны осуществляться в приоритетном порядке

(Дополнения к пост. Совмина РСФСР от 16.09.90 г. № 93)

1. Ангарск
2. Архангельск
3. Зона Астраханского газового комплекса
4. Барнаул
5. Березники
6. Братск
7. Волгоград
8. Волжский
9. Грозный
10. Дзержинск
11. Зима Иркутской обл.
12. Калининград
13. Каменск-Уральский
14. Кемерово
15. Комсомольск-на-Амуре
16. Красноярск
17. Куйбышев
18. Липецк
19. Магнитогорск
20. Мончегорск
21. Москва
22. Никель-Заполярный
23. Нижний Тагил
24. Новомосковск
25. Новокуйбышевск
26. Новокузнецк
27. Новотроицк
28. Норильск
29. Орск
30. Омск
31. Пермь
32. Прокопьевск
33. Салават
34. Свердловск
35. Стерлитамак
36. Тольятти
37. Усолье-Сибирское
38. Уфа
39. Хабаровск
40. Череповец
41. Челябинск
42. Южно-Сахалинск
43. Шелехов

Согласовано:

Заместитель Председателя Госкомприроды РСФСР
6 февраля 1990 г.

Заместитель Министра здравоохранения РСФСР
6 февраля 1990 г.

ГП Информреклампздат» Зак. 434 Тир. 500

gost.e-ecolog.ru