П Р А В И Л А

выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения

2000

gost.e-ecolog.ru

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 10 марта 2000 г. № 221

г. Москва

Об утверждении Правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения

В соответствии со статьей 21 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемые Правила выдачи разрешений в строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

2. Федеральным органам исполнительной власти и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с Правилами, утвержденными настоящим постановлением.

Председатель Правительства
Российской Федерации В.Путин

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 10 марта 2000 г. № 221

ПРАВИЛА

выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения

I. Общие положения

1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, определяют порядок выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

2. Целью выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости, указанных в пункте 1 настоящих Правил, является обеспечение соблюдения участниками градостроительной, инвестиционной, предпринимательской и иной хозяйственной деятельности государственных, общественных и частных интересов, а также прав собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости в части осуществления застройки земельного участка, строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения здания, строения, сооружения, благоустройства территории.

3. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:

"разрешение на строительство" - документ, разрешающий осуществлять для федеральных государственных нужд строительство объектов недвижимости федерального значения (включая создание, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение зданий, сооружений и их комплексов) с финансированием полностью или частично за счет средств федерального бюджета в соответствии с законодательством Российской Федерации;

"специальное разрешение на строительство" - документ, разрешающий осуществлять строительство объектов недвижимости федерального значения и любых иных объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения в соответствии со специальными правилами использования территорий и специальными градостроительными нормативами, а также документ, выдаваемый на основании лицензии на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне;

"строительство объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения" создание, реконструкция, расширение, техническое перевооружение находящихся в частной, муниципальной, государственной и иных формах собственности зданий, строений, сооружений и их комплексов, осуществляемые за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов и иных источников финансирования в соответствии со специальными правилами использования территорий, специальными государственными стандартами, градостроительными нормативами и правилами, особым порядком разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, а также специальными разрешениями на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, и объектов военной инфраструктуры;

"территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения" - территории объектов историко-культурного наследия, особо охраняемые природные территории, территории традиционного проживания коренных малочисленных народов, территории свободных экономических зон, территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и

техногенного характера, территории зон чрезвычайных экологически ситуаций, экологического бедствия, территории депрессивных районов иные территории;

"реконструкция (реставрация) объектов недвижимости" деятельность, направленная на сохранение, восстановление использование объектов историко-культурного наследия в соответствии требованиями, установленными законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры;

"объекты военной инфраструктуры" - специальные технологически комплексы, здания и сооружения, предназначенные для управлени войсками, размещения и хранения военной техники, военного имущества оборудования, испытания вооружения, а также военные городки производственные предприятия, общественные здания и сооружени Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воински формирований и органов, обеспечивающих оборону и безопасност Российской Федерации.

II. Подготовка документов и выдача разрешений (специальных разрешений) на строительство

4. Разрешения (специальные разрешения) на строительство выдают в зависимости от принадлежности земель органы местного самоуправления органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

5. Разрешения (специальные разрешения) на строительство выдаются при строительстве всех видов недвижимости федерального значения, а также всех видов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения независимо от источников финансирования и формы собственности этих объектов.

6. Для получения разрешения (специального разрешения) на строительство заявитель представляет в органы архитектуры и градостроительства, уполномоченные осуществлять подготовку документов для выдачи разрешений (специальных разрешений) на строительство, документы, указанные в пунктах 22, 26 и 27 настоящих Правил, а также информацию о сроке начала строительства.

Регистрация указанных документов осуществляется в день их подачи.

Вопрос о выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство должен быть рассмотрен в месячный срок со дня подачи документов.

7. Проверка представленных заявителем документов, в том числе касающихся соблюдения градостроительных требований к использованию земель, охраны окружающей природной среды, экологической безопасности, санитарных правил, иных требований органов государственного контроля и надзора, а также оформление документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство проводятся соответствующим органом архитектуры и градостроительства.

8. В случае если в представленных заявителем документах отсутствуют необходимые сведения или они противоречивы и не соответствуют сложившейся градостроительной и экологической ситуации, работа по подготовке документов для выдачи разрешения (специального разрешения) на строительство приостанавливается (но не более чем на месяц) и заявитель немедленно извещается об этом в письменной форме (с обоснованием данного решения).

Если в течение месячного срока заявитель не устранит причины, вызвавшие приостановление подготовки документов, то ему в письменной форме направляется отказ в выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство.

9. В выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство может быть отказано в случае:

а) обращения с заявлением о выдаче разрешения (специального разрешения) ненадлежащего лица;

б) несоответствия проектно-сметной документации (обоснования инвестиций) условиям, на которых было разрешено использование земельного участка, строительным нормам и правилам;

в) несоблюдения установленного режима использования земель и иной недвижимости, других регламентирующих положений и требований к производству работ в зонах охраны памятников истории и культуры, предусмотренных проектами реконструкции (реставрации) и приспособления объектов историко-культурного наследия;

г) несоответствия формы или содержания представленных документов установленным требованиям;

д) нарушения прав смежных землепользователей и (или) условий разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также охраняемых законом интересов граждан и юридических лиц на сопредельных территориях.

Отказ в выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы.

10. При повторном обращении заявителя после устранения им причин, в связи с которыми ему было отказано в выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство, и при сохранении сложившейся градостроительной ситуации уполномоченный на то орган рассматривает вопрос о выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство в 2-недельный срок со дня предоставления необходимых документов.

11. Срок действия разрешения (специального разрешения) на строительство устанавливается уполномоченным на то органом, исходя из времени, необходимого для строительства объекта, но не более 3 лет.

По истечении срока действия разрешения (специального разрешения) на строительство, в том числе при неначатом строительстве, указанное разрешение (специальное разрешение) может быть продлено ранее выдавшим его органом. Порядок и срок продления разрешения (специального разрешения) на строительство устанавливаются указанным органом.

Копия разрешения (специального разрешения) на строительство должна храниться у заказчика (застройщика) и предъявляться по требованию должностных лиц органов государственного контроля и надзора.

12. При переходе прав собственности на объекты недвижимости и сохранении действия выданного разрешения (специального разрешения) на строительство оно подлежит повторной регистрации с учетом установленного порядка ведения государственного земельного кадастра.

13. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение (специальное разрешение) на строительство, об отклонении от проектно-сметной документации (обоснования инвестиций), окончании срока лицензии и изменении иных

условий, на основании которых производилась выдача разрешения (специального разрешения) на строительство.

14. Разрешение (специальное разрешение) на строительство выдается бесплатно.

Подготовка заказчиком (застройщиком) документов, необходимых для получения разрешения (специального разрешения) на строительство, и оплата им услуг соответствующих организаций входят в состав прочих работ и затрат сводного сметного расчета стоимости строительства.

15. В случае отказа заказчика (застройщика) от строительства или изъятия земельного участка в установленном порядке при выявлении нарушений градостроительного и земельного законодательства Российской Федерации разрешение (специальное разрешение) на строительство подлежит аннулированию.

При изменении в установленном порядке видов и параметров объектов недвижимости, условий их строительства и разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости разрешения (специальные разрешения) на строительство указанных объектов подлежат повторной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительстве и настоящими Правилами.

16. В зоне объектов военной инфраструктуры особые условия застройки, оформления документации и получения разрешения (специального разрешения) на строительство определяются Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и Министерством обороны Российской Федерации.

17. Специальные разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются на основании лицензий на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

18. Разрешения (специального разрешения) на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменения внешнего архитектурного облика сложившейся застройки городского или сельского поселения, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий и сооружений, а также при строительстве временных строений и в иных случаях,

предусмотренных законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

19. Разрешение (специальное разрешение) на строительство является необходимым документом (основанием) для получения заказчиком (застройщиком) разрешения на выполнение строительно-монтажных работ, выдаваемого органом государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации.

20. Информация о наличии разрешения (специального разрешения) на строительство предоставляется заказчиком (застройщиком) гражданам и юридическим лицам в соответствии с требованиями, установленными соответствующими органами архитектуры и градостроительства, к визуальной информации данного вида.

III. Основания и содержание документов, необходимых для получения разрешений (специальных разрешений) на строительство объектов недвижимости федерального значения

21. Основанием для выдачи разрешений (специальных разрешений) на строительство объектов недвижимости федерального значения, в том числе осуществляемого на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования, является:

а) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

б) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

в) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о

подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

г) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономики Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств Бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе.

22. Для получения разрешения (специального разрешения) на строительство представляются следующие документы:

а) заявление заказчика (застройщика) о выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство объектов недвижимости для федеральных государственных нужд, осуществляемое в соответствии с федеральными целевыми программами, федеральной адресной инвестиционной программой, решениями органов государственной власти Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (по вновь начинаемым стройкам и объектам при финансировании их за счет средств Бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной срочной и платной основе - заявление инвестора);

б) документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок;

в) положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз (в том числе ведомственных);

г) утвержденная проектно-сметная документация (обоснование инвестиций);

д) лицензия заказчика (застройщика) на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

23. Разрешение (специальное разрешение) на строительство должно содержать следующие сведения:

а) наименование объекта недвижимости федерального значения (кадастровый или условный номер земельного участка, включающего участок недр, обособленный водный объект и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), данные о местоположении и границах земельного участка, а также юридический адрес заявителя;

б) назначение, параметры и виды разрешенного использования земельного участка и прочно связанной с ним недвижимости (градостроительные регламенты), ограничения и правовой режим зон охраны памятников истории и культуры, иных территорий особого регулирования градостроительной деятельности, отдельных объектов историко-культурного наследия;

в) условия обеспечения объекта недвижимости федерального значения сооружениями и коммуникациями транспорта, связи, инженерного оборудования, а также учреждениями социального и культурно-бытового обслуживания населения;

г) данные о строительстве природоохранных объектов;

д) особые условия строительства и осуществления любых иных изменений объекта недвижимости федерального значения с учетом требований специально уполномоченных органов по использованию и охране земель, окружающей природной среды, историко-культурного наследия и других органов государственного контроля и надзора;

е) порядок и сроки возмещения убытков и иных затрат, связанных со сносом объектов недвижимости, переселением жителей, переносом сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, благоустройством территорий общего пользования;

ж) наличие разрешений на снос зданий, строений и сооружений в границах зон охраны памятников истории и культуры, выданных специально уполномоченными органами;

з) данные о сервитутах в области градостроительства, в том числе частных, установленных в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

и) порядок передачи в соответствующие фонды для учета, регистрации и хранения исполнительной съемки территории, зданий, строений и сооружений, подземных сетей и коммуникаций;

к) информация о градостроительных требованиях к приемке и вводу в эксплуатацию объекта недвижимости федерального значения;

л) данные о границах горного отвода, целях и условиях пользования недрами в пределах этого отвода в соответствии с лицензией на недропользование или разрешением государственного органа управления государственным фондом недр на застройку площади залегания полезных ископаемых;

м) срок действия разрешения (специального разрешения) на строительство.

24. Разрешения (специальные разрешения) на строительство объектов недвижимости федерального значения на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения выдаются с соблюдением требований, предусмотренных разделами II и IV настоящих Правил.

IV. Основания и содержание документов, необходимых для получения специальных разрешений на строительство объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения

25. Основанием для выдачи специальных разрешений на строительство объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения (за исключением объектов недвижимости федерального значения) является:

а) решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации об осуществлении государственных капитальных вложений (в случае строительства объекта недвижимости за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации);

б) решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости значения субъекта Российской Федерации и о подготовке документов для получения специального разрешения на его строительство;

в) решение собственника земельного участка и (или) здания, сооружения о создании, использовании, реконструкции и любом ином изменении недвижимости на соответствующей территории.

26. Для получения специального разрешения на строительство представляются следующие документы:

а) заявление заказчика (застройщика) о выдаче специального разрешения на строительство объекта недвижимости в зависимости от его принадлежности;

б) документ, удостоверяющий право заказчика (застройщика) на земельный участок;

в) документ, удостоверяющий полномочия заказчика (застройщика) на строительство, расширение, реконструкцию, техническое

перевооружение здания, строения, сооружения, на благоустройство территории;

г) положительные заключения органов государственных экспертиз (в том числе ведомственных) по объекту недвижимости, проектно-сметная документация (обоснование инвестиций) на строительство которого подлежит экспертизе в установленном законодательством Российской Федерации порядке, или акт выбора площадки для строительства объекта недвижимости, проектно-сметная документация (обоснование инвестиций) на строительство которого не подлежит экспертизе;

д) утвержденная в установленном порядке проектно-сметная документация (обоснование инвестиций);

е) документы, подтверждающие согласование с соответствующими федеральными органами исполнительной власти вопросов совместимости вновь создаваемого (реконструируемого) объекта недвижимости с сопредельными земельными участками, зданиями и сооружениями на территориях с особым режимом жизнедеятельности и с объектами военной инфраструктуры;

ж) лицензия заказчика (застройщика) на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

27. Специальные разрешения на строительство выдаются в соответствии с настоящими Правилами, а также с особым порядком разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации (обоснования инвестиций), устанавливаемым на основании федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, и специальными градостроительными нормативами и правилами использования соответствующих территорий.

28. Специальное разрешение на строительство должно содержать следующие сведения:

а) наименование объекта недвижимости (кадастровый или условный номер земельного участка, включающего участок недр, обособленный водный объект и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), данные о местоположении и границах земельного участка, форме собственности объекта недвижимости, а также юридический адрес заявителя;

б) назначение, параметры и виды разрешенного использования земельного участка и прочно связанной с ним недвижимости (градостроительные регламенты) и ограничения на их использование;

в) правовой режим и границы зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, иных объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения;

г) условия обеспечения вновь создаваемой и (или) реконструируемой недвижимости объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, благоустройства территории;

д) особые условия строительства и осуществления любых иных изменений объекта недвижимости с учетом требований специально уполномоченных органов по использованию и охране земель, окружающей природной среды, историко-культурного наследия и других органов государственного контроля и надзора;

е) порядок и сроки возмещения убытков и иных затрат, связанных со сносом объектов недвижимости, с соблюдением установленного режима зон охраны объектов историко-культурного наследия, а также переселением жителей, переносом сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, благоустройством территорий общего пользования;

ж) данные о сервитутах в области градостроительства, в том числе частных, установленных в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

з) обязательства по последующей передаче подготовленного для застройки или застроенного земельного участка другим лицам с учетом требований градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков с целью обеспечения условий их функционирования как самостоятельных объектов недвижимости;

и) порядок передачи в соответствующие фонды (архивы) для учета, регистрации и хранения исполнительной съемки территории, зданий, строений и сооружений, подземных сетей и коммуникаций;

к) информация с градостроительных требованиях к приемке и вводу в эксплуатацию объекта недвижимости;

л) данные о границах горного отвода, целях и условиях пользования недрами в пределах этого отвода в соответствии с лицензией на недропользование или разрешением государственного органа управления

государственным фондом недр на застройку площади залегания полезных ископаемых;

м) срок действия специального разрешения на строительство;

н) иные сведения, устанавливаемые специальными правилами использования соответствующих территорий.

gost.e-ecolog.ru