ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

о порядке выдачи разрешений на строительство

МДС 11-1.99

Москва 2002

gost.e-ecolog.ru

УДК 351.712.553.031.4

Методические рекомендации о порядке выдачи разрешений на строительство/Госстрой России. — М.: ГУП ЦПП, 2000. — 40 с.

ISBN 5-88111-202-4

© Госстрой России, ГУП ЦПП, 1999

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4
1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ 6
2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 6
3 РАЗРАБОТКА И ПРИНЯТИЕ ПОРЯДКА 9
4 СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ПОРЯДКА 12
4.1 Общие положения 12
4.2 Состав субъектов градостроительной деятельности, отношения которых регулирует Порядок 14
4.3 Деятельность органов местного самоуправления по выдаче разрешений на строительство 14
4 4 Деятельность местных органов архитектуры и градостроительства по выдаче разрешений на строительство 16
4.5 Деятельность органов государственной власти субъектов Российской Федерации по выдаче разрешений на строительство 18
4.6 Деятельность территориальных органов архитектуры и градостроительства по выдаче разрешений на строительство 20
4.7 Деятельность федерального органа исполнительной власти по выдаче разрешений на строительство 22
4.8 Оформление разрешения на строительство 24
4.9 Урегулирование споров и разногласий 27
4.10 Защита прав граждан и юридических лиц на участие в обсуждении, принятии решений о выдаче или отказе о выдаче разрешений на строительство 28
4.11 Ответственность за нарушение законодательства 29
Приложение А Образец заявления на получение разрешения на строительство 31
Приложение Б Перечень документов, материалов и сведений, представляемых для получения разрешений на строительство 34
Приложение В Перечень сведений, содержащихся в разрешениях на строительство 36
Приложение Г Образец разрешения на строительство 37
Приложение Д Документы, необходимые для выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения 39

ВВЕДЕНИЕ

Методические рекомендации о порядке выдачи разрешений на строительство (далее — Методические рекомендации) разработаны НПЦ «Региональное развитие» по договору с ГУП ЦПП Госстроя России.

Методические рекомендации рассмотрены на объединенном заседании секций «Градостроительство» и «Архитектура» Научно-технического совета Госстроя России (вопрос II протокола от 10 июня 1999 г. № 01-НС-15/7).

В соответствии со статьями 21, 22, 23 и 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории удостоверяется разрешением на строительство — документом, выдача которого производится органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации о градостроительстве и об основах архитектурной деятельности, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Настоящие Методические рекомендации подготовлены для оказания методической помощи органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления при подготовке ими порядка выдачи разрешений на создание, использование, реконструкцию и любые иные изменения объектов недвижимости федерального, регионального и местного значения в границах поселений и на межселенных территориях, в том числе на территориях градостроительной деятельности особого регулирования независимо от источников финансирования. В настоящих Методических рекомендациях использованы следующие законы и нормативные правовые акты: Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ; Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ; Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ; Федеральный закон «О поставках продукции для

федеральных государственных нужд» от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ (с изменениями и дополнениями на 6 мая 1999 г.), Указ Президента Российской Федерации «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации» от 16 декабря 1993 года № 2162; постановление Правительства Российской Федерации «О реализации Федерального закона «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» от 26 июня 1995 г. № 594, постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации» от 11 марта 1999 г. № 271 и иные федеральные нормативные правовые акты, принятые во исполнение указанных законов.

В работе использован опыт выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости и контроля за их соблюдением в Краснодарском крае, Тульской области, городах Твери, Новгороде и ряде других регионов и городов Российской Федерации.

При разработке Методических рекомендаций учтены также требования к регистрации утвержденной проектной документации и разрешений на строительство, предусмотренные градостроительным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 1999 г. № 271.

Методические рекомендации охватывают широкий круг вопросов, связанных с применением тех или иных понятий при установлении порядка выдачи разрешений на строительство, формированием в субъектах Российской Федерации правовой основы выдачи разрешений на строительство, определением состава и содержания процедур подготовки, выдачи и регистрации разрешений на строительство, процедур продления срока действия разрешения на строительство, а также отказа в их выдаче.

Настоящие Методические рекомендации содержат предложения по составу и содержанию материалов для выдачи разрешений на строительство, которые могут быть дополнены с учетом особенностей соответствующей территории и условий конкретного поселения.

1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Методические рекомендации предназначены для применения в практической деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, соответствующих органов архитектуры и градостроительства, их должностных лиц и специалистов, уполномоченных осуществлять подготовку и согласование документов, необходимых для выдачи разрешений на строительство, а также выдачу, регистрацию таких разрешений с учетом обязанностей и ответственности сторон.

Настоящий документ определяет порядок урегулирования споров и разногласий граждан и их объединений, заказчиков (застройщиков), инвесторов, подрядчиков и пользователей объектов недвижимости, их права на участие в обсуждении, принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на строительство с целью защиты охраняемых интересов, а также ответственность граждан, должностных лиц и юридических лиц за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве.

Разрешение на строительство — основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящих Методических рекомендациях используются следующие понятия, термины и определения:

разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории (ст. 62 и 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

объекты недвижимости в градостроительстве — объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность (абзац первый п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

застройщик — гражданин и юридическое лицо, получивший земельный участок на праве собственности или долгосрочной аренды, имеющий право разрабатывать и реализовывать на нем проект застройки, проект межевания с последующей передачей подготовленного для застройки или застроенного земельного участка другим лицам (пп. 4 и 5 ст. 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

объекты градостроительной деятельности особого регулирования — объекты недвижимости и территории, определенные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации, проектирование, строительство, реконструкция и благоустройство территорий которых осуществляется посредством введения специальных государственных стандартов, государственных градостроительных нормативов и правил; особого порядка разработки, согласования,утверждения градостроительной документации; выдачи специальных разрешений на строительство (ст. 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

инвесторы — физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности (иностранные инвесторы), которые осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 2 ст. 3 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

заказчики — уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов (п. 3 ст. 3 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

подрядчики — физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации на строительство объектов капитальных вложений, недвижимости; государственные и муниципальные органы, иностранные государства, международные объединения и организации, а также физические и юридические лица, в том числе иностранные, для которых создаются указанные объекты (п. 4 ст. 4 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

инвестиционный проект — обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами, нормами и правилами (ст. 1 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

инвестиционные программы — программы, включающие образующие их перечни инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств соответствующего бюджета (пп. 3—5 ст. 13 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

государственный заказчик — орган исполнительной власти (юридическое лицо), уполномоченный в установленном порядке для исполнения функций заказчика по строительству объектов недвижимости, осуществляемых для государственных нужд и финансируемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета или бюджета субъектов Российской Федерации (настоящие Методические рекомендации на основе Федерального закона «О поставках продукции для федеральных государственных нужд»);

целевые программы — увязанный по ресурсам, исполнителям и срокам осуществления комплекс научно-исследовательских, опытно-конструкторских, производственных, социально-экономических, организационно-хозяйственных и других мероприятий, обеспечивающих эффективное решение задач в области экономического, экологического, социального и культурного развития соот-

ветствующих территорий и поселений (Порядок разработки и реализации федеральных целевых программ и межгосударственных целевых программ, в осуществлении которых участвует Российская Федерация, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июня 1995 г. № 594).

3. РАЗРАБОТКА И ПРИНЯТИЕ ПОРЯДКА

3.1 В соответствии со статьей 22 Градостроительного кодекса Российской Федерации Порядок выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за исключением объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения (ст. 21 данного Кодекса).

3.2 Порядок формируют законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации в области градостроительства: градостроительные кодексы субъектов Российской Федерации, уставы территорий и иные нормативные правовые акты, разрабатываемые в установленном порядке в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3 Указанный Порядок с учетом положений статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации об отнесении к предметам ведения местного самоуправления выдачи в установленном порядке разрешений на строительство объектов недвижимости должен включать в себя положения и требования к разработке и реализации правил застройки поселений и иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Порядок должен предусматривать необходимые процедуры выдачи разрешений на строительство, включая участие заинтересованных сторон в подготовке и получении указанных документов в установленный срок, а также урегулирование их споров и разногласий.

3.4 Проект Порядка как нормативный правовой акт разрабатывается органом государственной власти субъекта Российской Федерации, территориальным органом архитектуры и градостроительства или лицензированной градостроительной организацией по заказу органа государственной власти.

3.5 Заинтересованные физические и юридические лица — заказчики (застройщики, инвесторы), подрядчики и пользователи объектов недвижимости, наряду с профессионально-творческими организациями (объединениями) в области градостроительства и другими органами и организациями, обладающими правом законотворческой деятельности, могут разрабатывать и представлять в органы государственной власти для рассмотрения альтернативные проекты Порядка.

3.6 Подготовленный проект Порядка требует согласования с территориальными и местными органами: юстиции (юридического управления), архитектуры и градостроительства, по земельным ресурсам и землеустройству, по управлению государственным муниципальным имуществом, охраны окружающей природной среды, охраны и использования памятников истории и культуры, а также другими органами государственного контроля и надзора, деятельность которых связана с планированием градостроительного развития и обустройством территории поселения.

3.7 Согласованный и скорректированный по замечаниям проект Порядка как нормативный правовой акт передается на утверждение соответствующему органу государственной власти субъекта Российской Федерации, где он согласно регламенту рассмотрения (обсуждения) при участии представителей общественности и заинтересованных сторон и принимается.

3.8 Изменения и дополнения в Порядок, в случае необходимости, вносятся в порядке, установленном законодательством и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

3.9 Подготовленный Порядок подлежит опубликованию с целью информирования граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации с соблюдением требований, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

3.10 Выдача разрешений на строительство объектов недвижимости осуществляется органами местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии с:

установленным Правительством Российской Федерации порядком выдачи разрешений на строительство объектов федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения;

установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации порядком выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости на соответствующей территории, за исключением объектов федерального значения, а также объектов недвижимости на территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

3.11 Разрешения на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также значения субъектов Российской Федерации выдаются во исполнение решений, принятых соответственно Правительством Российской Федерации или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации о строительстве этих объектов и о подготовке документов для получения разрешений на их строительство.

3.12 Разрешения на строительство архитектурных объектов, создаваемых на основе архитектурных проектов, выдаются с соблюдением требований Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

3.13 Осуществление строительства без полученного в установленном порядке разрешения (самовольная постройка), не продленного или не прошедшего в необходимых случаях перерегистрацию разрешения на строительство, равно как и выполнение не указанных в нем видов использования земельных участков, строительства, реконструкции и иной градостроительной деятельности, является нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве и влечет за собой наложение штрафа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.14 Действия должностных лиц органов, осуществляющих выдачу разрешений на строительство, могут быть обжалованы в уста-

новленном законодательством порядке в вышестоящий орган исполнительной власти или в суд.

4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ПОРЯДКА

4.1 Общие положения

В общих положениях должны найти отражение следующие вопросы: статус и назначение Порядка; законодательные и нормативные основания его разработки и принятия; цели, задачи и предмет регулирования; место Порядка в системе нормативных документов о градостроительстве на соответствующей территории.

Порядок должен обладать статусом официального нормативного правового документа, обязательного для исполнения соответствующими физическими и юридическими лицами, при осуществлении градостроительной деятельности на соответствующей территории. Назначение документа состоит в необходимости административного регулирования действий и установления процедур по обеспечению прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, соблюдения требований безопасности территорий и населения, охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил, создания систем социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, условий доступности их и мест работы и отдыха населения, в том числе инвалидов, сохранения историко-культурного наследия, а также по обеспечению реального участия граждан, их объединений и юридических лиц (заказчиков, застройщиков, инвесторов, подрядчиков, пользователей объектов недвижимости) Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности и использования земельных участков в поселениях и иных территорий в местах их постоянного проживания;

В качестве законодательных и нормативных оснований для разработки и принятия Порядка следует указать:

Градостроительный кодекс Российской Федерации; Гражданский кодекс Российской Федерации; Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации;

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»; Федеральный закон «О поставках продукции для федеральных государственных нужд»; Указ Президента Российской Федерации «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации»;

постановление Правительства Российской Федерации «О реализации Федерального закона "О поставках продукции для федеральных государственных нужд"»;

постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации»;

иные законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации об обязательности предоставления гражданам и их объединениям, юридическим лицам возможности оказывать влияние на принимаемые градостроительные решение и обеспечение соблюдения градостроительных требований к использованию и охране земельных участков.

Цель Порядка — регламентирование строительства объектов недвижимости в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, государственными градостроительными нормативами и правилами и правилами застройки. Задача заключается в том, чтобы на всех этапах градостроительной деятельности обеспечить контроль за ее осуществлением с учетом соблюдения государственных, общественных и частных интересов.

При подготовке документа должны учитываться специальные правила к разработке и реализации градостроительной и проектной документации объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования, иные требования к созданию благоприятных условий проживания, а также к проведению в этих целях контроля за осуществлением работ по строительству объектов недвижимости в соответствии с разрешением на их строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами.

Порядок определяет участников, состав и регламентацию действий по подготовке документов и выдаче разрешений, гарантирую-

щих собственнику, владельцу, арендатору или пользователю объекта недвижимости осуществить его право на застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории (далее — строительство).

4.2 Состав субъектов градостроительной деятельности, отношения которых регулирует Порядок

Порядок регламентирует отношения субъектов градостроительной деятельности по строительству объектов недвижимости в соответствии с разрешением на их строительство.

Субъектами градостроительных отношений, подпадающими под регулирующее действие Порядка, являются:

инвесторы, в том числе иностранные, заказчики (застройщики), в том числе государственные заказчики, подрядчики, пользователи объектов недвижимости (объектов капитальных вложений);

государственные органы, органы местного самоуправления, включая соответствующие органы архитектуры и градостроительства;

государственные органы контроля и надзора; международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты;

другие лица.

4.3 Деятельность органов местного самоуправления по выдаче разрешений на строительство

Порядок определяет деятельность местного самоуправления по вопросам выдачи разрешений на строительство и контролю за осуществлением работ по строительству и реконструкции объекта недвижимости в соответствии с разрешением на строительство.

4.3.1 Органы местного самоуправления в пределах своей компетенции рассматривают заявления заинтересованных физических и юридических лиц, касающиеся подготовки документов в целях выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости, за исключением объектов федерального значения и значения субъектов Российской Федерации, и выдают указанные разрешения по форме, в порядке и сроки, установленные законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, вносят предложения органам государственной власти субъектов Российской Федерации по совершенствованию Порядка выдачи разрешений на

строительство с учетом конкретных особенностей муниципальных образований.

4.3.2 Осуществляют, в случае наделения их соответствующими полномочиями, в пределах своей компетенции выдачу разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения и значения субъекта Российской Федерации, в том числе объектов недвижимости и их комплексов, расположенных на смежных территориях нескольких муниципальных образований.

4.3.3 Органы местного самоуправления информируют население о принимаемых и принятых решениях по вопросам подготовки документов и выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости и их комплексов в границах поселений и на межселенных территориях в порядке, устанавливаемом нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

4.3.4 Органы местного самоуправления устанавливают порядок участия граждан Российской Федерации и их объединений в обсуждении принимаемых решений о подготовке документов и выдаче разрешений на строительство данных объектов недвижимости на основании принимаемых ими нормативных правовых актов в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

4.3.5 Органы местного самоуправления могут отказать в выдаче разрешений на строительство в случаях:

несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка;

несоответствия проектной документации утвержденной градостроительной документации, выданному архитектурно-планировочному заданию, строительным нормам и правилам.

4.3.6 Органы местного самоуправления:

выдают на основании подготовленных местными органами архитектуры и градостроительства документов разрешения на строительство на срок не более чем три года;

продлевают разрешение на строительство на основании заявления заказчика;

обеспечивают контроль за осуществлением строительства объектов недвижимости в соответствии с выданными ими разрешениями на строительство;

приводят свои решения в соответствие с решением суда по делу о выдаче или отказе в выдаче разрешения на строительство.

4 3.7 Органы местного самоуправления могут делегировать свои полномочия по выдаче разрешений на строительство сложных в техническом отношении объектов недвижимости и их комплексов, в том числе линейных сооружений, возводимых на смежных территориях нескольких муниципальных образований, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а по объектам, строящимся для федеральных государственных нужд и финансируемым за счет средств федерального бюджета, — федеральному органу архитектуры и градостроительства.

4.4 Деятельность местных органов архитектуры и градостроительства по выдаче разрешений на строительство

Порядок определяет деятельность местных органов архитектуры и градостроительства, их права и обязанности по подготовке документов в целях выдачи разрешений на строительство и контролю за осуществлением работ по строительству и реконструкции объекта недвижимости в соответствии с разрешением на строительство.

Местные органы архитектуры и градостроительства:

4 4 1 Рассматривают в пределах своей компетенции заявления заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости; принимают необходимые организационные меры для создания условий по участию граждан, их объединений, представителей заказчика, застройщиков, подрядчиков и пользователей объектов недвижимости в рассмотрении (обсуждении) указанных заявлений и подготовке документов для получения разрешений на строительство указанных объектов в установленном порядке и сроки.

4.4.2 Осуществляют проверку документов, материалов и сведений при подготовке разрешений на строительство в соответствии с приложением Б, в том числе соблюдение в проектной документации для строительства требований градостроительного (архитектурно-планировочного) задания на проектирование.

Обеспечивают контроль за соблюдением проектных решений следующей градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий поселений и об их застройке:

генерального плана городского или сельского поселения, другого муниципального образования;

проекта черты городского или сельского поселения, черты другого муниципального образования;

схемы зонирования территории городского или сельского поселения;

проектов планировки — градостроительной документации, разрабатываемой для частей территорий городских и сельских поселений;

проектов межевания территорий, разрабатываемых для застроенных территорий и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий;

проектов застройки, разрабатываемых для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений в границах установленных красных линий или границах земельных участков.

При необходимости также сверяются проектные решения с ранее утвержденными схемами и проектами развития производственной, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, охраны памятников истории, культуры и природы, благоустройства и защиты территории от опасных природных и техногенных процессов и др

4.4.3 Доводят до сведения заказчика требования о необходимости соблюдения особых условий реализации инвестиционных проектов, включая вопросы согласования проектной документации с заинтересованными организациями на промежуточных и завершающих этапах и доведения до заинтересованных сторон принимаемых по ней решений.

4.4.4 Обеспечивают контроль за соответствием проектной документации разрешенному использованию земельного участка — использованию их и иных объектов недвижимости в градостроительстве в соответствии с градостроительным регламентом; ограничением на использование указанных объектов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутам (публичным и частным).

4 4.5 Осуществляют регистрацию разрешений на строительство и утвержденной проектной документации в муниципальном градостроительном кадастре.

4.4.6 Согласовывают в установленном порядке градостроительную и проектную документацию для строительства объектов недви-

жимости, а также благоустройства территорий муниципальных образований.

4.4 7 Информируют население о состоянии среды жизнедеятельности и о намерениях по ее изменению в связи с решениями о выдаче разрешений на строительство.

4 4.8 Проводят контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешениями на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами.

4.4 9 Местные органы архитектуры и градостроительства в случае наделения их соответствующими полномочиями:

требуют от заказчиков проведения информационной подготовки предстоящих обсуждений с участием граждан и иных заинтересованных сторон. При необходимости местный орган архитектуры и градостроительства оказывает в этом заказчикам организационное содействие;

обеспечивают осуществление других полномочий по подготовке документов в целях выдачи разрешений на строительство и их соблюдению в процессе строительства и приемки объектов в эксплуатацию, в том числе на территориях особого регулирования градостроительной деятельности и в иных случаях, предусмотренных законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными актами субъектов Российской Федерации, а также правилами застройки поселений и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4.5 Деятельность органов государственной власти субъектов Российской Федерации по выдаче разрешений на строительство

Порядок определяет деятельность органов государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросам выдачи разрешений на строительство и контролю за осуществлением работ по строительству и реконструкции объекта недвижимости в соответствии с разрешением на строительство.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации:

.4.5.1 Рассматривают заявления заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче разрешения на строительство объектов недвижимости значения субъекта Российской Федерации, а также

объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования значения субъекта Российской Федерации и о подготовке документов для получения указанного разрешения; выдают и продлевают срок действия разрешения на строительство в порядке и сроки, установленные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законодательством и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4.5.2 Устанавливают порядок выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости и срок продления действия разрешения на строительство, за исключением объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

4.5.3 Принимают решения о строительстве объектов недвижимости значения субъектов Российской Федерации и о подготовке документов для получения разрешений на их строительство.

4.5.4 Утверждают границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования, за исключением объектов федерального значения, и порядок особого регулирования градостроительной деятельности на указанных территориях.

4.5.5 Устанавливают порядок участия граждан Российской Федерации и их объединений в обсуждении и принятии решений о выдаче разрешений на строительство и о подготовке документов для их получения в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При предоставлении интересующей население информации органы государственной власти субъектов Российской Федерации руководствуются порядком информирования граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации о градостроительной деятельности, устанавливаемым нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

4.5.6 Определяют перечень представляемых к рассмотрению материалов, форму заявления о выдаче разрешения на строительство и форму указанного разрешения, порядок введения в действие данного документа и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4 5.7 Определяют перечень объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, в том числе в случаях, если строительные работы не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий и сооружений, а также не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки поселения и их отдельных объектов.

4.5.8 Передают часть своих полномочий по выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости и их комплексов, расположенных в границах смежных территорий регионов, федеральному органу архитектуры и градостроительства по соглашению с ним.

4.5.9 Проводят контроль за осуществлением строительства и реконструкции объектов недвижимости значения субъекта Российской Федерации в соответствии с выданными ими разрешениями на строительство.

4.6 Деятельность территориальных органов архитектуры и градостроительства по выдаче разрешений на строительство

Порядок определяет деятельность территориальных органов архитектуры и градостроительства по подготовке документов в целях выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости значения субъектов Российской Федерации и контролю за осуществлением работ по строительству и реконструкции указанных объектов в соответствии с разрешением на их строительство.

Территориальные органы архитектуры и градостроительства:

4.6.1 Осуществляют подготовку документов в целях получения разрешений на строительство объектов недвижимости значения субъектов Российской Федерации, а также объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, финансируемых полностью или частично за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, расположенных на смежных территориях нескольких муниципальных образований.

4.6 2 Обеспечивают проведение государственной экспертизы градостроительной и проектной документации для строительства объектов недвижимости значения субъектов Российской Федерации или расположенных на смежных территориях нескольких муниципальных образований.

4 6 3 Осуществляют согласование градостроительной документации для объектов градостроительной деятельности особого регули-

рования значения субъектов Российской Федерации и проектной документации для строительства объектов недвижимости на указанных территориях, а также для строительства по перечню строек и объектов технического перевооружения для государственных нужд и финансируемых полностью или частично за счет средств государственного бюджета.

4.6 4 Обеспечивают контроль за соблюдением проектной документацией, представляемой в составе документов и материалов для получения разрешений на строительство, следующей градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий субъектов Российской Федерации:

территориальной комплексной схемы градостроительного планирования развития территорий субъектов Российской Федерации и частей территории субъекта Российской Федерации;

территориальных комплексных схем градостроительного планирования развития территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов).

При необходимости сверяются также проектные решения с ранее утвержденными генеральным планом города или иного муниципального образования, схемами и проектами развития производственной, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, охраны памятников истории, культуры и природы, благоустройства и защиты территории субъектов Российской Федерации от опасных природных и техногенных процессов.

4.6.5 Оказывают содействие разработчикам проектной документации для строительства объектов недвижимости федерального значения и значения субъектов Российской Федерации в согласовании указанной документации с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

4.6.6 Осуществляют регистрацию разрешений на строительство и утвержденной проектной документации на строительство объектов недвижимости значения субъектов Российской Федерации в градостроительном кадастре субъекта Российской Федерации.

4.6.7 Осуществляют в установленном порядке информационное обеспечение граждан и местных органов архитектуры и градостроительства о намерениях по изменению среды жизнедеятельности и решениях о выдаче разрешений на строительство.

4.6.8 Проводят контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости значения субъектов

Российской Федерации, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования значения субъектов Российской Федерации в соответствии с разрешениями на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами.

4.6.9 Законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные полномочия территориальных органов архитектуры и градостроительства по выдаче разрешений на строительство и подготовку документов для их получения.

4.7 Деятельность федерального органа исполнительной власти по выдаче разрешений на строительство

Порядок определяет деятельность федерального органа архитектуры и градостроительства по подготовке документов в целях выдачи разрешений на строительство и контролю за осуществлением работ по строительству и реконструкции объекта недвижимости федерального значения в соответствии с разрешением на их строительство.

Федеральный орган архитектуры и градостроительства в пределах своей компетенции:

4.7.1 Организует выдачу разрешений на строительство, в случае наделения его соответствующими полномочиями, объектов недвижимости, сооружаемых для федеральных государственных нужд и финансируемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета, в том числе объектов недвижимости, расположенных на смежных территориях нескольких субъектов Российской Федерации;

организует согласование документации для объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения и проектов на строительство объектов недвижимости, осуществляемых в соответствии с федеральными целевыми и инвестиционными программами, перечнем строек и объектов технического перевооружения предприятий промышленности строительных материалов, иных объектов для федеральных государственных нужд и финансируемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета.

4.7.2 Осуществляет контроль за соблюдением проектной документацией, представляемой в составе документов и материалов для

получения разрешений на строительство, следующей градостроительной документации федерального уровня:

генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации;

консолидированных схем градостроительного планирования;

иных схем градостроительного планирования частей территории Российской Федерации;

градостроительной документации для объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

При необходимости также сверяются проектные решения с ранее утвержденными схемами и проектами развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения, градостроительных разделов федеральных целевых программ и программ социально-экономического развития территории Российской Федерации.

4.7.3 Рассматривает в установленном порядке в пределах своей компетенции заявления государственного заказчика о выдаче разрешения на строительство объекта недвижимости федерального значения;

принимает необходимые организационные меры для участия в подготовке документов в целях выдачи указанного разрешения представителей государственного заказчика, соответствующих федеральных органов исполнительной власти и пользователей объекта недвижимости.

4 7.4 Осуществляет проверку документов, материалов и сведений, представляемых для получения разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, на соответствие их заключению государственной вневедомственной экспертизы, требований федеральных градостроительных нормативов и правил.

4 7.5 Определяет особые условия реализации инвестиционных проектов, включая вопросы согласования проектной документации с заинтересованными организациями на промежуточных и завершающих этапах и доведение до заинтересованных сторон принимаемых по ней решений.

4.7.6 Проводит инспекционный надзор за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости федерального значения в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительными регламентами, специальными государственными стандартами, нормами и правилами создания объекта на

соответствующих территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

4.7.7 Осуществляет в пределах своей компетенции: регистрацию разрешений на строительство и утвержденной проектной документации в федеральном градостроительном кадастре; информационное обеспечение в установленном порядке граждан, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о принимаемых им решениях о выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения на их строительство.

4.8. Оформление разрешения на строительство

Порядок определяет состав, содержание документов для подготовки разрешения на строительство, правила рассмотрения заявления, подготовки и согласования, оформления и других процедур выдачи и отказа в выдаче указанного разрешения.

4.8.1 Разрешение на строительство выдается заинтересованным физическим и юридическим лицам (застройщикам, заказчикам), наделенным правами владения, пользования и распоряжениями земельным участком, иными объектами недвижимости на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.8.2 Для получения разрешения на строительство объекта недвижимости в зависимости от его значения и местоположения заказчик (застройщик) представляет в соответствующий орган местного самоуправления, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или федеральный орган архитектуры и градостроительства следующие документы и материалы, которые являются основанием для выдачи разрешений:

заявление заказчика (застройщика, инвестора) — физических и юридических лиц, государственных органов и органов местного самоуправления по форме, приведенной в приложении А;

копию решения соответствующего органа исполнительной власти о строительстве объектов недвижимости и о подготовке документов для получения разрешения на его строительство;

копии лицензий на право выполнения функций заказчика по данному типу объектов;

проектную документацию (согласованную и утвержденную в установленном порядке);

копию свидетельства на право собственности, владения, пользования земельным участком, акта отвода земельного участка в натуре;

копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

справки налогового органа о постановке на учет или свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя со штампом налогового органа;

иные документы и сведения, определяемые нормативными правовыми актами органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Примерный перечень материалов, представляемых для подготовки документов в целях выдачи разрешений на строительство, приведен в приложении Б.

4.8.3 Разрешение на строительство выдается бесплатно за исключением случаев, когда взимание платы за выдачу разрешений предусмотрено законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации.

4.8.4 Орган, осуществляющий подготовку и оформление документов для выдачи разрешений на строительство, в срок не более одного месяца рассматривает заявление и принимает решение о выдаче или отказе в выдаче разрешения. В случае положительного решения заказчику (застройщику) выдается соответствующее разрешение по форме согласно приложению Г.

4.8.5 Срок действия разрешения устанавливается соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в пределах своей компетенции с учетом заявления застройщика исходя из периода времени, необходимого для строительства объекта, но не более трех лет.

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

4.8.7 При изменении организационно-правовой формы застройщика или передаче прав собственности на объект разрешение подлежит перерегистрации в месячный срок.

4.8.8 В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении условий, на основании которых производилась выдача

разрешения (существенное изменение условий, влияющих на проектные решения, окончание срока лицензии и другие факторы).

4.8.9 Регистрация разрешений на строительство и утвержденной проектной документации производится соответственно в федеральном градостроительном кадастре, градостроительных кадастрах субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в порядке, установленном Положением о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 1999 г. № 271, а также принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

4 8.10 Отказ в выдаче разрешения направляется застройщику в письменной форме с мотивированным объяснением причин принятого решения. При этом возвращаются все представленные им документы и материалы.

4 8 11 При повторном обращении застройщика соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, включая органы архитектуры и градостроительства, осуществляющие в пределах своей компетенции подготовку и оформление документов для выдачи разрешений на строительство, рассматривают вопрос о выдаче разрешения в двухнедельный срок с момента предоставления необходимых документов и материалов.

4 8 12 По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его и перерегистрировать в соответствующем органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органе местного самоуправления, выдавшем разрешение на строительство.

4.8.13 При оформлении разрешений на строительство указываются:

основные этапы реализации проектной документации, в том числе работ, по окончании которых должен быть поставлен в известность орган, выдавший разрешение на строительство;

иные обязательные и рекомендательные условия для заказчика (застройщика) по представлению необходимой информации государственным органам контроля и надзора (сроки начала и завершения строительства, условия продления разрешения на строительство и другие);

санкции за невыполнение обязательств заказчика (застройщика), требования к оформлению разрешения на производство строительно-монтажных работ, особые условия их осуществления; срок действия разрешения на строительство.

4.9 Урегулирование споров и разногласий

Порядок устанавливает механизм урегулирования споров и разногласий, возникающих между гражданами, застройщиками, заказчиками и органами исполнительной власти в связи с выдачей или отказом в выдаче разрешений на строительство.

4.9.1 Граждане и их объединения, юридические лица, не согласные с принятыми решениями органа местного самоуправления о выдаче или отказе о выдаче разрешения на строительство, затрагивающими их интересы, вправе обратиться в соответствующий орган исполнительной власти или в суд с обжалованием.

4.9.2. Представления или заявления, поступающие от отдельных граждан, заказчиков (застройщиков), рассматриваются на их встрече с должностными лицами, на которой достигается взаимное согласование позиций. Достигнутое соглашение, при необходимости, оформляется документально (протоколом, распоряжением).

Коллективные представления по вопросу возникших споров и разногласий, поступающие от группы граждан или их объединений, рассматриваются на согласительных комиссиях.

В представлении (заявлении) указываются: основания для жалобы при обсуждении решения о выдаче или отказе о выдаче разрешения на строительство, где и когда возникли разногласия, существо разногласий, в какой форме они зафиксированы, в чем принятое решение или отказ в выдаче указанного разрешения ущемляет интересы граждан, заказчика (застройщика).

4.9.3 Согласительная комиссия создается в установленном порядке распоряжением ответственного лица исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления в пределах его компетенции, в составе представителей граждан и их объединений, местного органа архитектуры и градостроительства, других заинтересованных органов управления (при необходимости), заказчиков, разработчиков градостроительной и проектной документации, подрядчиков и пользователей объектов недвижимости.

4 9.4 Достигнутые на согласительной комиссии по результатам обсуждения предмета споров и разногласий договоренности и особые мнения одной или нескольких участвующих сторон оформляются протоколом.

Окончательное решение по спорным вопросам принимает соответствующий орган исполнительной власти в пределах своей компетенции и направляет его заявителям в 10-дневный срок после завершения работы согласительной комиссии.

4 9 5 Взаимосогласованное решение по обсуждавшимся спорным вопросам является основанием для продолжения разработки проектной документации, а также деятельности по строительству объектов недвижимости, иному использованию территорий с учетом принятых на согласительной комиссии договоренностей.

4.9.6. В случае когда обсуждение на согласительной комиссии не приводит к разрешению споров и разногласий, граждане и их объединения вправе обратиться в суд в установленном порядке. При подаче заявления в суд к нему прилагается решение исполнительного органа местного самоуправления по рассматриваемому вопросу.

На время разбирательства все действия по объекту приостанавливаются, о чем орган архитектуры и градостроительства дает соответствующее предписание.

4.10 Защита прав граждан и юридических лиц на участие в обсуждении, принятии решений о выдаче или отказе о выдаче разрешений на строительство

Порядок должен содержать положения, обеспечивающие гарантии граждан и их объединений, заинтересованных юридических лиц на защиту своих интересов путем участия в обсуждении и принятии решений по вопросам выдачи или отказа о выдаче разрешений на строительство, а также их обжалования в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

4.10.1 В Порядке следует отразить, что граждане и их объединения, юридические лица, в случаях если градостроительная деятельность затрагивает их интересы, имеют право:

обжаловать в суде заключения органов государственной экспертизы градостроительной и проектной документации, а также решения органов местного самоуправления о выдаче или отказе в выдаче

разрешений на строительство, для чего могут использовать материалы независимой экспертизы;

требовать в административном или судебном порядке отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции или вводе в эксплуатацию объектов в случае нарушения принятого законодательства;

требовать в административном или судебном порядке ограничения, приостановления или прекращения деятельности предприятий и других объектов, эксплуатация которых осуществляется с нарушением принятого законодательства;

предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан, в связи с нарушением принятого законодательства;

требовать в установленном порядке привлечения к ответственности граждан и организаций, виновных в нарушении принятого законодательства.

4.10.2 В случае непредоставления информации, ее несвоевременного предоставления, предоставления неполной и (или) недостоверной информации о состоянии среды жизнедеятельности и ее предполагаемых изменениях соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и должностными лицами, граждане и их объединения, юридические лица имеют право обращаться в суд с соблюдением требований, установленных процессуальным законодательством.

4.11 Ответственность за нарушение законодательства

Порядок должен содержать положения об ответственности юридических лиц, должностных лиц и граждан за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве, в том числе: строительство объектов недвижимости без разрешения на строительство (самовольная постройка), нарушение прав граждан на информацию и участие в выработке градостроительных решений и другие.

4.11.1 Административная ответственность устанавливается за следующие нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительстве:

строительство объектов недвижимости без разрешения на строительство (самовольная постройка) влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до тридцати минимальных

размеров оплаты труда и юридических лиц — от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

нарушение прав граждан на участие в обсуждении градостроительной документации влечет за собой наложение штрафа на должностных лиц в размере от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

предоставление недостоверной информации о состоянии среды жизнедеятельности или непредоставление такой информации влечет за собой наложение штрафа на должностных лиц в размере от тридцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда;

нарушение разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

нарушение установленных параметров объектов инженерной и транспортной инфраструктур влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда.

4.11.2 Федеральным законом, законами субъектов Российской Федерации устанавливается административная ответственность за нарушение сроков и порядка обращения граждан, их объединений и других заинтересованных организаций в органы местного самоуправления и к должностным лицам.

4.11.3. Штрафы за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве налагаются должностными лицами органов архитектуры или комиссиями, созданными органами архитектуры и градостроительства в пределах их компетенции, а также комиссиями, уполномоченными органами местного самоуправления.

4.11.4 Порядок наложения штрафов за административные правонарушения устанавливается законодательством об административных правонарушениях.

Приложение А

ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

_____

(название органа, города, наименование региона,

_____

осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

Заказчик (застройщик, инвестор) _____

(наименование юридического лица,

_____

объединения юридических лиц без права образования

_____

юридического лица, фамилия, имя, отчество физического лица,

_____

почтовый адрес, телефон, факс, банковские реквизиты)

Прошу выдать разрешение на строительство _____

(наименование объекта

_____

недвижимости)

на земельном участке по адресу _____

(городское, сельское поселение,

_____

иное муниципальное образование, улица, номер

_____

и кадастровый код участка)

сроком на _____

(прописью — лет, месяцев)

При этом сообщаю:

право на пользование землей закреплено _____

(наименование документа

_____

на право собственности, владения, пользования, распоряжения

земельным участком, № _____ от « ____ » _____ года)

проектная документация на строительство объекта разработана _____

(наименование проектно-изыскательской, проектной организации)

имеющей лицензию на право выполнения проектных работ,

выданную _____
(наименование лицензионного центра, выдавшего лицензию)

№ __ от « ___» _____ г

и согласована в установленном порядке с заинтересованными организациями и органами архитектуры и градостроительства;

заключение государственной экологической экспертизы _____

(наименование органа, выдавшего заключение № __ от « __ » _____ г)

заключение государственной вневедомственной экспертизы _____

(наименование органа, выдавшего заключение № ____ от « _____ » _____ г)

распорядительный документ об утверждении проектной документации _____
(наименование органа, утвердившего проект, наименование

решения № _____ от « ____ » _____ г)

Одновременно ставлю Вас в известность, что:

Основные показатели объекта

_____

(приводятся в соответствии со СНиП 11-01-95, приложения В, Г и Д)

_____

_____

_____

_____

Обязуюсь обо всех изменениях сведений, приведенных в проекте и в настоящем заявлении, и проектных данных сообщать в _____

(наименование

_____

органа, выдавшего разрешение на строительство)

Приложение: документы, необходимые для получения разрешения на строительство объекта, согласно Положению в 1 экз. на _____ листах.

ЗАКАЗЧИК (ЗАСТРОЙЩИК) _____

Лицензия на осуществление деятельности в качестве заказчика № ___

от «__»_____г., выдана _____ лицензионным центром.

Приложение Б

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МАТЕРИАЛОВ И СВЕДЕНИЙ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

1 Документы, удостоверяющие права заинтересованных физических и юридических лиц на земельные участки и иные объекты недвижимости (копии свидетельств, государственных актов, договоров)

2 Проектная документация для строительства, реконструкции, благоустройства территории (утверждаемая часть).

3 Сведения об объекте недвижимости, в том числе материалы архитектурно-планировочного задания органа архитектуры и градостроительства:

1) О градостроительной, землеустроительной и проектной документации на строительство

а) об утвержденной градостроительной документации;

б) данные утвержденных схем и проектов развития инфраструктуры, охраны памятников истории, культуры и природы, благоустройства и защиты территории, программ и инвестиционных проектов;

в) о проектной документации (утверждаемой части);

г) характеристики участка застройки (кадастровый или условный номер);

д) об отнесении земель к соответствующей категории и (или) переводу их из одной категории в другую, иные кадастровые сведения;

е) об установлении особых правовых режимов использования земельных участков;

2) О градостроительных регламентах

а) о видах и параметрах использования земельных участков и иных объектов недвижимости (плотности, высоте и глубине застройки);

б) о разрешенном использовании земельных участков и иных объектов недвижимости с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений (сервитуты);

в) о способах использования земельного участка и запрещении тех из них, которые ведут к деградации земли и снижению плодородия почв или ухудшению окружающей природной среды;

г) о размещении социально-культурных, коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений и сооружений в пределах соответствующей зоны или земельного участка;

д) о сохранении зеленых насаждений, памятников природы, истории и культуры.

3) Из Регистра строящихся жилых домов, Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

сведения градостроительного кадастра.

4. Данные технической инвентаризации и оценки объектов недвижимости,

5. Обобщенные данные отраслевых кадастров и информационных систем, характеризующие использование территории, ее кадастровое, экологическое, инженерно-геологическое, сейсмическое, гидрогеологическое и иное районирование.

6. Лицензии (копии) на осуществление функций заказчика.

7. Заключения экологической и государственной вневедомственной экспертизы.

8 Распорядительный документ об утверждении проектной документации.

Примечания:

1 Перечень материалов определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления при предоставлении конкретных земельных участков и иных сделках с недвижимостью.

2 Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные требования к перечню представляемых к рассмотрению материалов:

заключение органов охраны памятников истории и культуры о проведении в необходимых случаях на участке предстоящего строительства исследований культурного слоя исторических поселений;

заключения территориальной организации Федерального горного и промышленного надзора России (Госгортехнадзора России) об отсутствии или наличии на участке предстоящего строительства полезных ископаемых;

другие документы, определенные законодательством и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3 Представляемые материалы должны содержать сведения об объекте недвижимости с установленными границами и формами собственности в составе и объеме материалов проектной документации (утвержденного инвестиционного проекта) и дополняемых в процессе его реализации.

ПЕРЕЧЕНЬ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В РАЗРЕШЕНИЯХ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Разрешения на строительство объектов недвижимости соответствующего значения содержат следующие сведения:

а) наименование объекта недвижимости с установленными границами и формами собственности (местоположение земельного участка и юридический адрес заказчика (застройщика);

б) назначение, данные о параметрах и видах разрешенного использования земельного участка и прочно связанной с ним недвижимости (градостроительные регламенты) и ограничения на их использование;

в) условия обеспечения вновь создаваемой и (или) модернизируемой недвижимости объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

г) особые условия создания, использования, реконструкции и осуществления любых иных изменений объектов недвижимости, в том числе порядок и сроки возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселения жителей, переноса сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, благоустройства территории общего пользования;

д) сервитуты в отношении недвижимости в градостроительстве;

е) обязательства, определяемые договором подряда и (или) государственным контрактом, к 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;

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

з) градостроительные требования к приемке и вводу объектов недвижимости в эксплуатацию;

и) срок действия разрешения на строительство;

к) границы горного отвода, цели и условия пользования недрами в пределах этого отвода в соответствии с лицензией на недропользование или разрешения федерального органа управления государственным фондом недр на застройку площади залегания полезных ископаемых;

л) иные условия в соответствии с инвестиционным договором.

Приложение Г

ОБРАЗЕЦ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

_____

(Полное название государственного или муниципального органа

_____

исполнительной власти, выдавшего разрешение на строительство)

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (ПОСТАНОВЛЕНИЕ)
№_____

_____
(дата)

Выдано _____
(наименование организации заказчика (застройщика)

на строительство _____
(наименование объекта недвижимости или

_____
комплекса объектов недвижимости)

расположенного (расположенных) по адресу _____

Проектная
документация _____
(изменение объекта недвижимости)

разработана _____
(наименование проектной организации)

Основные этапы реализации проектной документации _____
(указываются

_____
этапы работ, по окончанию которых должен быть поставлен

_____
в известность орган, выдавший разрешение на строительство,

_____
а также иные обязательные и рекомендательные условия

для заказчика (застройщика) по представлению

необходимой информации инспекционным службам)

(сроки начала и завершения строительства, условия

продления разрешения на строительство и др.),

а также санкции за невыполнение им своих обязательств

Особые условия: _____

Срок действия разрешения _____

_____

(Должность руководителя органа,

_____ М П. _____ _____

выдавшего разрешение на строительство) *(подпись)* *(и о ф)*

_____

(Должность руководителя органа,

_____ М.П _____ _____

подготовившего разрешение на строительство) *(подпись)* *(и о ф)*

Действие разрешения продлено до _____

_____

(Должность руководителя органа,

_____ М.П. _____ _____

продлившего разрешение на строительство) *(подпись)* *(и о ф)*

Приложение Д

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

1. Разрешение на строительство объектов недвижимости федерального значения выдается на основании и при наличии следующих документов:

а) решения органа государственной власти Российской Федерации об осуществлении государственных капитальных вложений;

б) решения Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешений на его строительство;

в) заявления государственного заказчика;

г) документа, удостоверяющего право государственного заказчика на земельный участок, участок недр, обособленный водный объект и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

д) положительных заключений органов государственной экспертизы,

е) утвержденной проектной документации (за исключением рабочего проекта и рабочей документации);

2. Разрешения на строительство объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения выдаются на основании и при наличии следующих документов:

а) решения органа государственной власти субъекта Российской Федерации об осуществлении государственных капитальных вложений, в случае строительства объекта недвижимости за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, принимаемого им в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

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

в) заявления заинтересованных физических и юридических лиц;

г) документа, удостоверяющего право заказчика (застройщика) на земельный участок;

д) положительных заключений органов государственных экспертиз по объектам недвижимости, проекты на строительство которых подлежат экспертизе в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;

е) утвержденной проектной документации (за исключением рабочего проекта и рабочей документации).

3. 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.

ГОССТРОЙ РОССИИ

Методические рекомендации о порядке выдачи разрешений на строительство
МДС 11-1.99

Зав. изд. отд. *Л.Ф. Завидонская*
Редактор *Л.Н. Кузьмина*
Технический редактор *Л.Я. Голова*
Корректор *И.А. Рязанцева*
Компьютерная верстка *Т.А. Баранова*

Подписано в печать 5.11.99 г. Формат 60x84 1/16
Усл. печ. л. 2,3. Тираж 100 экз. Заказ № 708

Государственное унитарное предприятие —
Центр проектной продукции в строительстве (ГУП ЦПП)
127238, Москва, Дмитровское ш., 46, корп. 2

Тел/факс (095) 482-42-65 — приемная
Тел : (095) 482-42-94 — отдел заказов;
(095) 482-41-12 — проектный отдел;
(095) 482-42-97 — проектный кабинет

gost.e-ecolog.ru