



КАК ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. ЧТО ТАКОЕ ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА?

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации – далее ГрК РФ).

Понятия здания и сооружения определены пунктами 6 и 23 части 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», согласно которым:

- здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

- сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

2. О КАКИХ ДОКУМЕНТАХ ИДЕТ РЕЧЬ?

В соответствии с ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции

линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Получению разрешения на строительство, как следует из ч. 2 ст. 48 ГрК РФ, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В соответствии с ч. 1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

3. В КАКИХ СЛУЧАЯХ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА НЕ ТРЕБУЕТСЯ ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ?

Перечень таких случаев определен Постановлением Правительства РФ от 07.03.2017 № 269.

4. В КАКИХ СЛУЧАЯХ НЕ ТРЕБУЕТСЯ ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО?

Перечень таких случаев определен ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, а именно:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

2) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

6) капитального ремонта объектов капитального строительства;

7) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

8) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

9) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мега Паскаля включительно;

10) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

5. В КАКИХ СЛУЧАЯХ НЕ ТРЕБУЕТСЯ ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА ТЕРРИТОРИИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ?

Перечень таких случаев определен Законом Новосибирской области от 14.12.2015 № 20-ОЗ.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОКУМЕНТОВ?

Перечень документов определен ГрК РФ (ст. 51 и 55 соответственно), а также:

- Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 26.12.2018 N 4678.

- Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 26.12.2018 N 4667.

В соответствии с 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» в данном перечне обязательны:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;

- документы, удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя).

Кроме того, необходимы документы, подтверждающие получение согласия на обработку персональных данных лица, не являющегося заявителем (в случае если для предоставления муниципальной услуги необходима обработка персональных данных лица, не являющегося заявителем, и в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» обработка таких персональных данных может осуществляться с согласия указанного лица, кроме случаев, если указанное лицо признано безвестно отсутствующим либо объявлено в розыск и его место нахождения не установлено уполномоченным федеральным органом исполнительной власти).

7. ТРЕБУЕТСЯ ЛИ ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЖИЛОЙ ДОМ, ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ?

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам (ст. 1 ГрК РФ).

Отличительной особенностью объектов ИЖС является то, что при их строительстве, реконструкции не требуется подготовка проектной документации (такая документация может быть подготовлена по инициативе застройщика). Исключение составляют объекты ИЖС, сметная стоимость строительства которых в соответствии с действующим законодательством подлежит проверке на предмет достоверности ее определения (ч. 2 ст. 8.3, ч. 1, 3, 3.1 ст. 48 ГрК РФ).

С 04.08.2018 строительство или реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо направить в администрацию района города уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 ГрК РФ; ст. 17 Закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

8. КАК ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА?

Шаг 1. Подготовьте документы, указанные в п. 6 настоящей инструкции.

Шаг 2. Подайте документы.

Муниципальная услуга предоставляется от имени мэрии управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Документы, необходимые для предоставления муниципальной услуги, подаются:

- на бумажном носителе лично в управление, ГАУ «МФЦ» или почтовым отправлением по месту нахождения управления;

- **в электронной форме посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг «Госуслуги» (<https://www.gosuslugi.ru/>).**

Копии документов принимаются при условии их заверения в соответствии с законодательством либо при отсутствии такого заверения - с предъявлением подлинников.

При представлении документов через Единый портал государственных и муниципальных услуг документы представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью, вид которой предусмотрен законодательством Российской Федерации.

Шаг 3. Получите разрешение.

Срок предоставления муниципальной услуги - семь рабочих дней со дня регистрации заявления о выдаче разрешения на строительство, ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Уполномоченный специалист осуществляет регистрацию подписанного разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию в журнале учета в электронной форме и на бумажном носителе и уведомляет заявителя (его уполномоченного представителя) о готовности результата предоставления муниципальной услуги по телефону либо по электронной почте.

Выдача (направление) заявителю разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию производится уполномоченным специалистом в день уведомления заявителя под роспись в журнале учета (с отметкой о способе направления).

В случае обращения заявителя посредством почтового отправления либо через ГАУ «МФЦ» подписанное разрешение на строительство, ввод объекта в

эксплуатацию направляется заявителю почтовым отправлением либо в ГАУ «МФЦ» соответственно, если иной способ его получения не указан заявителем.

При обращении заявителя в электронной форме с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг электронный образ подписанного разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию направляется заявителю с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг.

9. КАК ОФОРМЛЯЮТСЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ?

Разрешения на строительство, ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию оформляются по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 N 117пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

10. МОГУТ ЛИ МНЕ ОТКАЗАТЬ В ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ?

Да, в некоторых случаях в предоставлении муниципальной услуги может быть отказано. Перечень таких оснований определен ГрК РФ (ст. 51 и 55 соответственно), а также:

- Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 26.12.2018 N 4678:

- отсутствие документов, предусмотренных пунктами 2.7, 2.9 (при получении ответа органа (организации) на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии в его распоряжении документа и (или) информации, необходимых для предоставления муниципальной услуги, если они не представлены заявителем самостоятельно) административного регламента;

- несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

- несоответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- установление факта строительства объекта капитального строительства в отсутствие разрешения на строительство (самовольная постройка).

- Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 26.12.2018 N 4667:

- отсутствие документов, указанных в пунктах 2.7, 2.9 (при получении ответа органа (организации) на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии в его распоряжении документа и (или) информации, необходимых для предоставления муниципальной услуги, если они не представлены заявителем самостоятельно) административного регламента;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

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

- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

- несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Кодекса, и если строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

11. Можно ли обжаловать отказ в выдаче разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию?

Да. Такая возможность предусмотрена ГрК РФ (в судебном порядке), административными регламентами оказания муниципальных услуг (в досудебном порядке).

12. Могу ли я продлить срок действия разрешения на строительство?

Да, это предусмотрено ГрК РФ (ст. 51 и 55 соответственно), а также:

- Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 26.12.2018 N 4678.

Для этого необходимы:

- заявление по образцу согласно приложению 3 к административному регламенту;

- документ, удостоверяющий личность заявителя;

- документы, удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);

- откорректированный проект организации строительства (в части продолжительности срока строительства);

- оригинал разрешения на строительство.

13. Могут ли отказать в продлении срока действия разрешения на строительство?

Да, это предусмотрено ст. 51 ГрК РФ, а именно:

- в случае подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство (в связи с продлением срока действия) менее чем за десять рабочих дней до истечения срока действия разрешения на строительство;

- в случае отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута (если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости);

- в случае информации о выявленном в рамках государственного строительного надзора, государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля факте отсутствия начатых работ по строительству, реконструкции на день подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство или информации органа государственного строительного надзора об отсутствии извещения о начале данных работ, если направление такого извещения является обязательным в соответствии с требованиями части 5 статьи 52 Кодекса.

Уважаемые заявители, в случае возникновения проблем с подачей заявления посредством портала государственных услуг «Госуслуги» просим обращаться к специалистам Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска по телефону: 229-66-71

Памятка разработана отделом учета,
аналитики и информационного обеспечения

УАСИ мэрии города Новосибирска

Чернов А. В.

Официальный сайт УАСИ: <https://novo-sibirsk.ru/dep/architecture/>