

Министерство строительства и развития инфраструктуры
Свердловской области



***Памятка застройщику
«7 Шагов строительства»***

У Вас в собственности или аренде есть земельный участок, далее всего 7 шагов полного цикла для реализации Ваших целей:



1

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Градостроительная
документация



2

Технические условия



3

**ПРОЕКТНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ**



4

**ЭКСПЕРТИЗА
ПРОЕКТА**



5

**РАЗРЕШЕНИЕ НА
СТРОИТЕЛЬСТВО,
СТРОИТЕЛЬСТВО**



6

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О
СООТВЕТСТВИИ**



7

**ВВОД ОБЪЕКТА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Градостроительный план земельного участка

1 шаг:
Получение ГПЗУ – документа, содержащего информацию, необходимую для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Данный документ Вами получен.



ВНИМАНИЕ!
Срок действия ГПЗУ — 3 года



2 шаг «Получение технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения»

Далее необходимо получить технические условия. Это информация о том, как подключить газ, тепло, обеспечить водоснабжение и канализацию объекта и электричество. Она потребуется будущему проектировщику для планирования инженерных сетей объекта.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней

Для получения технических условий правообладателю земельного участка необходимо обратиться в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, к которым планируется подключение объекта капитального строительства.



Обратите внимание на сроки действия полученных технических условий и не допускайте их истечения!



Если правообладатель земельного участка не имеет сведений об организации, выдающей технические условия, он может обратиться в ОМС с запросом о предоставлении сведений о профильной организации.

В течение двух дней с момента запроса органы местного самоуправления выдают сведения об организации, включая наименование, юридический и фактический адреса.

3 шаг «Подготовка проектной документации и проведение экспертизы проектной документации»

Проектная документация это фактически – облик, тип конструкции, схема подключения к инженерным сетям и экспликация. Эти документы по заказу предпринимателя разработает проектировщик проектной организации.

Какая организация будет готовить для Вас проектную документацию, а также куда Вы будете ее сдавать для проведения экспертизы (если объект подлежит экспертизе, в соответствии с положением ст. 49 Градостроительного кодекса РФ) Вы выбираете сами.

Тщательно и ответственно подойдите к выбору проектировщика. Важно обратить внимание на следующие основные моменты: наличие у исполнителя свидетельства, выданного саморегулируемой организацией о допуске к выполнению работ по проектированию объектов необходимого типа; наличие опыта проектирования аналогичных по функциональному назначению объектов; примеры построенных и введенных в эксплуатацию объектов на основании разработанной исполнителем проектной документации; экономические показатели проектных работ, их конкурентоспособность относительно существующих рыночных условий.



Обратите внимание! Проектная документация должна соответствовать:
1) Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
2) ГОСТ Р 21.101-2020.
Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.06.2020 № 282-ст).

Типовая проектная документация

Для получения разрешения на строительство может быть использована типовая проектная документация.

В соответствии с частью 1 статьи 48.2 Градостроительного кодекса РФ проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию, может быть признана типовой проектной документацией.

Сведения о типовой проектной документации включаются в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (<https://vitrina.gge.ru/>).

Выделяются следующие критерии, на основании которых устанавливается аналогичность объекта, который Вы хотите построить, и объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация:

1. Назначение проектируемого объекта капитального строительства.
2. Мощность проектируемого объекта (допускается отклонение не более 10%).
3. Площадь и (или) протяженность проектируемого объекта (допустимое отклонение значения составляет не более 10%).
4. Природные условия территории, на которой планируется осуществлять строительство (климатический район и

4 шаг «Получение заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Это подтверждение соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы.

Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

Случаи, при которых не проводится экспертиза проектной документации

Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов

1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;

2) дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения бюджетных средств;

3) объекты с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением особо опасных, технически сложных или уникальных объектов;

4) объекты с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности, но для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон в пределах границ земельных участков, за исключением особо опасных, технически сложных или уникальных объектов;

5) буровые скважины.

Проведение экспертизы проектной документации на осуществление строительства, реконструкции объектов массового пребывания граждан:

В случае наличия возможности одновременного нахождения на объекте в соответствии с проектной документацией пятидесяти и более человек проведение экспертизы является **ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ**.

Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта не требуется получение разрешения на строительство:

1) строительство (реконструкция) гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью;

2) строительство (реконструкция) жилого дома, садового дома, хозяйственных построек на садовом земельном участке;

3) строительство (реконструкция) объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства);

4) строительство (реконструкция) некапитальных объектов;

5) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

6) изменение объектов капитального строительства, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;

7) иные случаи, предусмотренные законодательством

5 шаг «Получение разрешения на строительство. Строительство»

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства

Важно: если по объекту требовалась экспертиза проектной документации, необходимо уведомить орган исполнительной власти субъекта, уполномоченный на осуществления государственного строительного надзора за 7 дней до начала строительства.

В Свердловской области региональный государственный строительный надзор осуществляется Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (<https://nadzor.midural.ru/>)

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Разрешение на строительство либо мотивированный отказ в выдаче такого разрешения выдается заявителю в течении 5 рабочих дней после поступления заявления в уполномоченный орган.

Подача заявления и документов, необходимых для получения разрешения на строительство (реконструкцию)

Перечень документов для получения разрешения на строительство (реконструкцию) размещен на официальном сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (minstroy.midural.ru).



Состав разделов проектной документации и требования к ее содержанию определяется Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.
Застройщиком должна быть обеспечена подготовка всех разделов проектной документации, а не только тех, которые подлежат обязательному предоставлению для получения разрешения на строительство

СРОК РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Часть 3

продление РАЗРЕШЕНИЯ

Если срок действия разрешения на строительство истекает, то не менее чем за 10 рабочих дней (две недели) до истечения данного срока необходимо подать в администрацию муниципального образования, выдавшую разрешение на строительство, заявление о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с продлением срока действия разрешения на строительство.

В заявлении о внесении изменений в разрешение на строительство необходимо указать срок, на который необходимо продлить разрешение

Подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство менее чем за 10 рабочих дней является ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКАЗА во внесении изменений в разрешение на строительство.

Предоставление каких-либо документов при этом НЕ ТРЕБУЕТСЯ.

СТРОИТЕЛЬСТВО



Шаг 6 «Получение заключения о соответствии»

Если в отношении проекта объекта требовалось проведение экспертизы проектной документации, в процессе строительства за осуществляется РГСН и по завершению строительства, необходимо получить заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов .

Застройщиком или техническим заказчиком после фактического окончания строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устранения всех нарушений, допущенных при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, оформления исполнительной документации, связанной с выполнением всех работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, а также применением строительных материалов (изделий) в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области направляется извещение об окончании строительства объекта капитального строительства

После получения указанного извещения, должностное лицо департамента проводит проверку законченного строительством объекта капитального строительства на соответствие проектной документации и техническим регламентам.

По результатам проведенной проверки оформляется акт проверки, который в случае отсутствия нарушений является основанием для обращения застройщика или технического заказчика за выдачей заключения о соответствии.

После получения обращения застройщика или технического заказчика, департамент в течении 10 рабочих дней выдает заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства либо мотивированный отказ.

Шаг 7 «Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»

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, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка, выдавший разрешение на строительство, непосредственно, через многофункциональный центр или через портал государственных услуг в электронной форме с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо мотивированный отказ в выдаче такого разрешения выдается заявителю в течении **5** рабочих дней после получения заявления.



Документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ)

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
- 2) разрешение на строительство;
- 3) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией);
- 4) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с [частью 1 статьи 54](#) настоящего Кодекса);
- 11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;
- 12) технический план объекта капитального строительства.