

Процедура получения разрешения на строительство

Единственным законным основанием для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ, является разрешение на строительство. Это не просто документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, но и документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. В то же время отсутствует необходимость получать разрешение на строительство для благоустройства территории.

С 1 января 2010 г. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта 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.

ГрК РФ четко разграничил полномочия органов различных уровней власти по выдаче разрешений на строительство.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

В качестве примера можно привести ст. 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно которой выдача разрешений на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в том числе на ремонт и реставрацию, осуществляется:

- в отношении объектов культурного наследия федерального значения - федеральным органом охраны объектов культурного наследия или его территориальными органами либо в порядке, определяемом договором о разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъекта РФ. Разрешения на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия выдает Федеральная служба по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия;

- в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия - в порядке, установленном законом субъекта РФ или муниципальным правовым актом.

Согласно ст. 76 Кодекса торгового мореплавания РФ выдача разрешений на проведение строительных работ в порту осуществляется капитаном морского рыбного или торгового порта.

В остальных случаях разрешение на строительство выдается органами местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. В соответствии со ст. 8 ГрК РФ выдача разрешений на строительство на территории поселения или городского округа осуществляется соответственно органами местного самоуправления поселения или городского округа, на межселенных территориях - органами местного самоуправления муниципального района.

Из этого правила есть еще одно исключение: разрешение на строительство для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, выдается соответственно уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления. Перечень таких объектов, для размещения которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, определен ст. 49 ЗК РФ; к ним относятся: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы РФ; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов.

Градостроительный кодекс РФ установил исчерпывающий перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка (форма которого установлена Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. №840);
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный плансетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в установленных ГрК РФ случаях;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (если такое отклонение имеет место);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Градостроительный кодекс РФ закрепил порядок действий органов, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство, с момента поступления заявления о выдаче разрешения на строительство до момента выдачи такого разрешения. При этом установлен исчерпывающий перечень оснований, по которым застройщику может быть отказано в выдаче разрешения на строительство: при отсутствии перечисленных выше документов, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Одним из оснований отказа в выдаче разрешения на строительство является несоответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. Подобная формулировка приводила к неоднозначному пониманию и позволяла трактовать ее таким образом, что это основание применимо и для случаев выдачи разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства. В целях устранения неоднозначного толкования норм ГрК РФ на практике п. 20 ст. 1 Федерального закона от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» сделано уточнение: при поступлении заявления о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства уполномоченный орган должен проверять на соответствие требованиям градостроительного плана не проектную документацию, а схему планировочной организации земельного участка с обозначением мест размещения объекта.

Важное значение имеет закрепление в ГрК РФ возможности выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции. При этом под этапами строительства, реконструкции следует понимать достаточно широкий круг работ.

Это могут быть подготовительные работы, например связанные со сносом сооружения для нового строительства, или демонтаж отдельных конструкций при реконструкции, земляные работы по устройству котлованов, устройство

фундаментов, строительство отдельных блоков объекта ит.д. Определить, что конкретно относится к этапу строительства, реконструкции, должно Правительство РФ, закрепив требования к составу и содержанию проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции.

Следует учитывать, что не во всех случаях можно допускать подготовку проектной документации на отдельные этапы строительства, а только при условии, что последующий этап не будет зависеть от характеристики надежности и безопасности результатов работ, выполненных на предыдущих этапах строительства.

Также Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» введена обязанность органа, выдавшего разрешение на строительство, направить копию такого разрешения в соответствующий орган государственного строительного надзора.

Постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698 утверждена форма разрешения на строительство. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 г. № 120.

Градостроительный кодекс РФ значительно расширил перечень тех случаев, когда разрешение на строительство не требуется:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы);
- 4) 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.

Однако даже в тех случаях, когда разрешение на строительство не требуется, строительство или реконструкция не могут осуществляться хаотично, по собственному усмотрению застройщика. Прежде всего, любое строительство, реконструкция, ремонт должны осуществляться в соответствии с техническими регламентами (до их принятия строительными нормами и правилами и иными нормативными правовыми актами), а также градостроительными регламентами, в том числе предельными параметрами допустимого строительства.

Следует отметить, что перечень объектов, для строительства, реконструкции, капитального ремонта которых не требуется разрешение на строительство, указанный в ГрК РФ, не является исчерпывающим. Субъекты РФ могут определять и иные объекты, для строительства которых не требуется разрешение на строительство.

Градостроительный кодекс РФ отменил регистрацию органами местного самоуправления разрешения на строительство. В то же время он устанавливает обязанность застройщика в течение 10 дней передать в орган, выдавший разрешение на строительство, документы, необходимые для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в дело о застроенных или подлежащих застройке земельных участках) (гл. 7 ГрК РФ). Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» указанный перечень документов был уточнен. Передаче подлежат не все материалы инженерных изысканий и не вся проектная документация, а только общие сведения об объекте, копии результатов инженерных изысканий и копии разделов проектной документации, имеющих наиболее важное общественное значение (мероприятия по охране окружающей среды, по обеспечению доступа инвалидов к объектам и т.д.), или копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Невыполнение этой обязанности приводит к тому, что застройщику будет отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до того момента, пока указанные документы не будут переданы в орган, выдавший разрешение на строительство (ч. 7 ст. 55 ГрК РФ).

ГрК РФ закрепил, что разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. В связи с тем что для индивидуального жилищного строительства не разрабатывается проектная организация, а следовательно, и проект организации строительства, то в таких случаях разрешение на строительство выдается на десять лет. Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика. Но в целях пресечения возможных злоупотреблений со стороны застройщика в продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи заявления о продлении такого срока (т.е. не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения).

Аннулирование разрешения на строительство приводит к невозможности осуществления работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту.

Источник: Федеральный портал малого и среднего предпринимательства.