Отдел архитектуры и градостроительства
Администрации МО «Городской округ город Магас»

Памятка застройщику «7 шагов строительства»



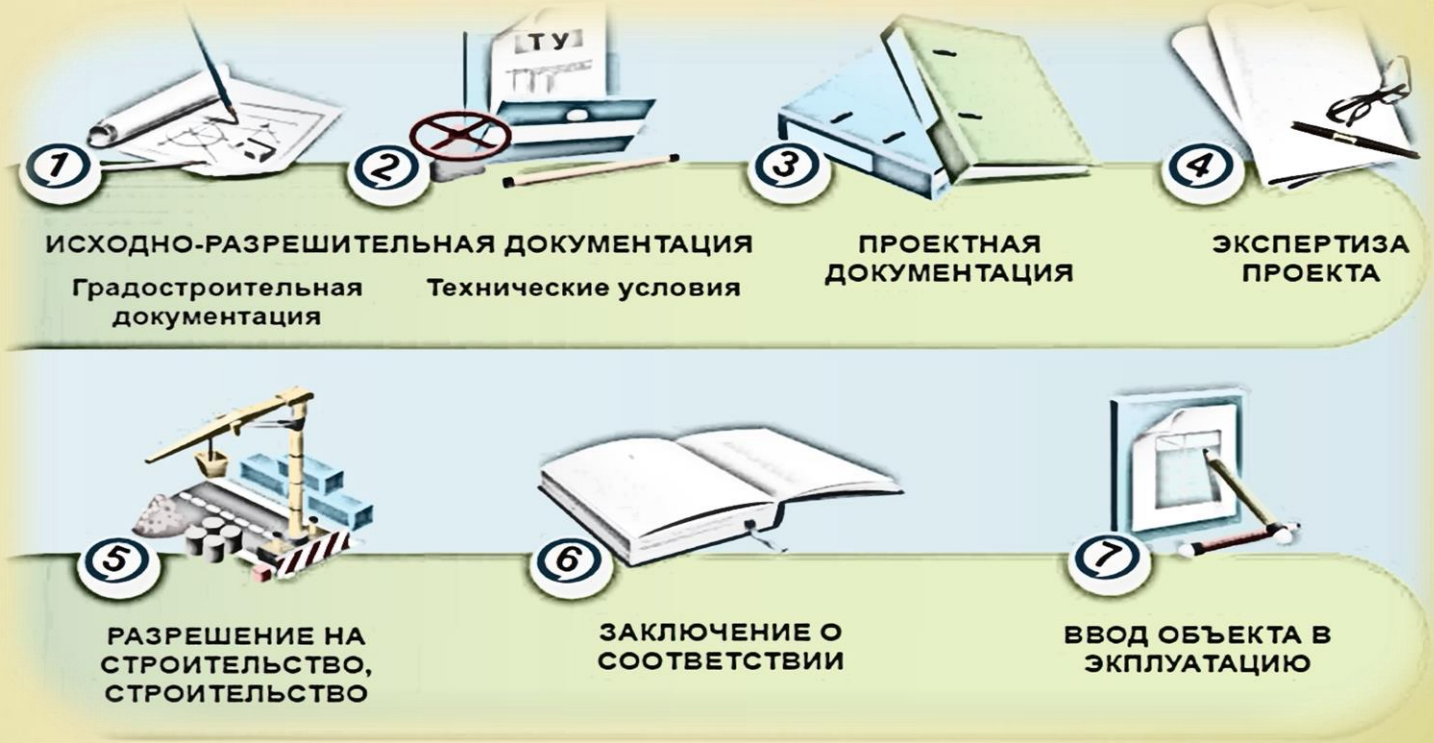
Введение

Настоящая памятка разработана в целях информирования застройщиков, которые планируют осуществлять строительство объекта капитального строительства на территории г. Магас.

В памятке отображены этапы действий и их последовательность, сроки рассмотрения уполномоченными органами заявлений и выдачи документов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.



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





1 шаг «Исходно разрешительная документация. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)»

Основанием принятия решения по использованию территории и инвестированию в неё средств юридических лиц и граждан, осуществляющих функции заказчиков на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, является утверждённая в установленном порядке градостроительная документация.

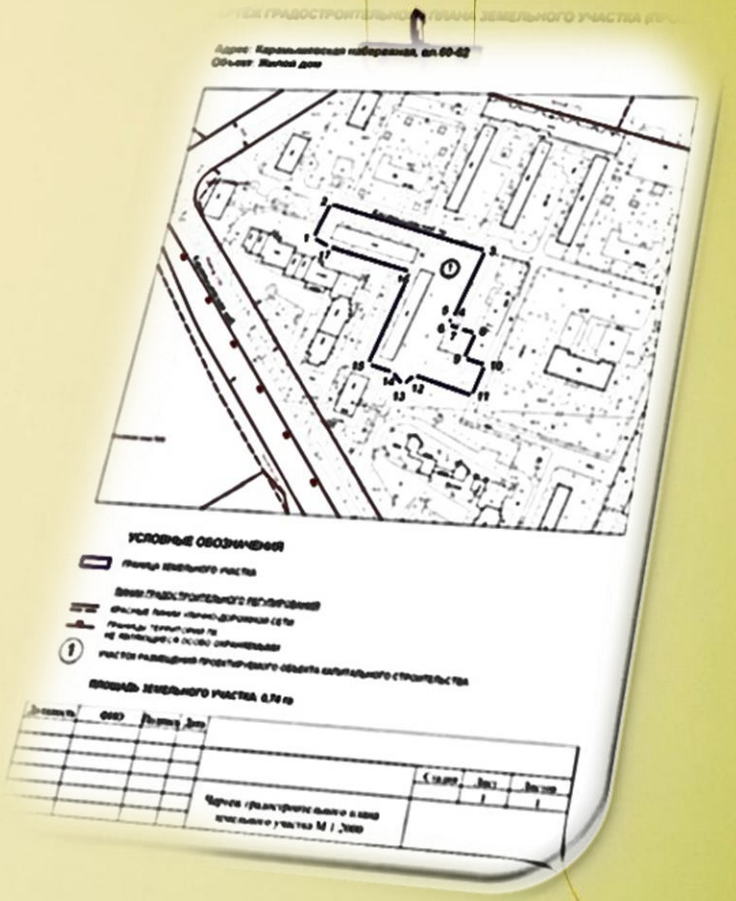
Проект планировки территории (ППТ) — документ для определённой территории, устанавливающий зоны размещения существующих объектов и их параметры, а также зоны размещения объектов, строительство которых может быть разрешено. ППТ разрабатывается в развитие генеральных планов населённых пунктов, или независимо от наличия генеральных планов, - на территорию квартала, микрорайона или других территорий. ППТ — основа для получения разрешения на строительство и содержит основные показатели, необходимые для определения инвестиционной привлекательности территории, возможные объёмы нового строительства. ППТ — подробный документ градостроительного регулирования, содержащий в т.ч. красные линии, зоны с особыми условиями использования территории, объекты и инфраструктуру. Чертёж, разрабатываемый в составе ППТ, является базой для последующих видов проектных работ.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) — вид документации по планировке территории. По существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях. В составе ГПЗУ указываются в т. ч.: границы земельного участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке и др.



Первое, что надо сделать застройщику – получить градостроительный план своего земельного участка. Это документ, в котором утверждаются все параметры строительства: площадь, этажность, что можно построить и где. К документу прилагается чертеж, где показаны все особенности размещения объекта: необходимые отступы от границ участка и охранной зоны. Это важно чтобы не задеть уже существующие коммуникации. Для получения градостроительного плана земельного участка застройщику необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Градостроительный план земельного участка подготавливается и выдается органом местного самоуправления в течение 20 дней без взимания платы.





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.

Пример: на газоснабжение – АО «Газпром газораспределение Назрань»; на электроснабжение – в ПАО «МРСК Северного Кавказа- «Ингушэнерго»; на водо-теплоснабжение, канализацию, водоотведение – в МУП «Водоканал г.Магас».



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

Проектная документация –это фактически облик, тип конструкции, схема подключения к инженернымсетям и экспликации. 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 введённых в эксплуатацию объектов на основании разработанной исполнителем проектной документации; экономические показатели проектных работ, их конкурентноспособность относительно существующих рыночных условий.



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.

Государственная экспертиза на территории Республики Ингешетия проводится ГУ «Управление государственной экспертизы Республики Ингушетия» (https://www.gosexpertri.ru/).

Порядок организации и проведения в Российской Федерации государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, порядок определения размера платы за проведение государственной экспертизы, а также порядок взимания этой платы определяется Положением, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145.

Негосударственная экспертиза проводится юридическими лицами, соответствующими требованиям, установленным Статьёй 50 ГрК РФ. Порядок аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы, а также порядок аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы устанавливаются соответственно Статьями 49.1 и 50 ГрК РФ.


ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



5 шаг «Получение разрешения на 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 Республике Ингушетия государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией строительного и жилищного надзора Республики Ингушетия(https://gsning.ru/).

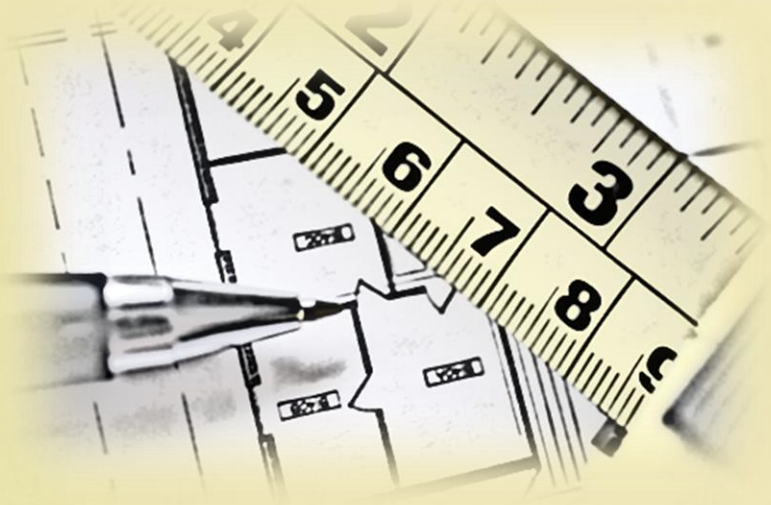
Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов 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 объекта, либо мотивированный отказ в выдаче такого разрешения выдается заявителю в течении 6 рабочих дней после получения заявления.



Шаг 6 «Получение заключения о соответствии»

Если в отношении вашего объекта требовалось прохождение экспертизы проектной документации, то после завершения строительства необходимо получить заключение о соответствии в Инспекцией строительного и жилищного надзора Республики Ингушетия.



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 государственный 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 6 рабочих дней после получения заявления.

