

Исходно-разрешительная документация (ИРД)

— термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 45 — 51 [Градостроительного кодекса РФ](#) вплоть до получения разрешения на строительство ([ст. 51 ГрКРФ](#)), а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ([ст. 55 ГрКРФ](#)).

- ИРД — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка) либо действующему в его интересах лицу

ИРД

- Как правило, получение ИРД, необходимой для [строительства](#), реконструкции, технического перевооружения и капитального ремонта зданий и сооружений, происходит до начала проектирования, и осуществляется инвестором (застройщиком), правообладателем земли либо действующим в его интересах лицом, называемым *техническим заказчиком*. Деятельность технического заказчика носит название *сопровождения проектов* или, более полно, *правового сопровождения строительства зданий и сооружений*, признанных на основании законодательства РФ «капитальными».
- В отличие от [проектной документации](#), ИРД не является продуктом творчества [проектировщика](#), а, следовательно, и предметом [авторского права](#), выдаётся заявителю специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований).
- Случаи, когда разрешение на строительство не требуется, закреплены в ([п. 17 ст. 51 ГрКРФ](#)).

ИРД:

Таким образом, можно получить следующее определение, для дальнейшего его использования в договорах на проектирование, строительный подряд, выполнение функций

Заказчика-Застройщика:

- Изменение вида разрешенного использования земельного участка (Постановление, Распоряжение, Кадастровый паспорт)
- Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения (Договор)
- Градостроительный план земельного участка ([ГПЗУ](#))
- Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «Проект», при особой сложности на стадии «Рабочий проект»)
- Разрешение на строительство
- Заключение о соответствии проектируемого объекта построенному (не выдается на руки Застройщику)
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Для принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию необходимы документы:

- документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие объекта требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров объекта проектной документации
- документы, подтверждающие соответствие объекта техническим условиям
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка
- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора)
- документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте
- акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия при проведении реставрации

Изучить

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию"

Задание

- Работа в команде

Исходно-разрешительная документация для нового строительства включает:

В процессе оформления комплекта исходно-разрешительной документации (ИРД), в случае необходимости, может потребоваться разработка дополнительных предпроектных материалов и выполнение следующего комплекса работ

- корректировка существующего проекта планировки территории
- разработка предпроектных проработок на объект
- градостроительные обоснования размещения объекта
- разработка схем инженерного обеспечения
- расчет внеплощадочных сетей и сооружений на них
- разработка заключений по участку компенсационного озеленения
- расчет инженерного обеспечения с выделением физических объемов и стоимости городских сетей
- получение дополнительных согласований
- подготовка справочной, технической, информационной документации по требованию уполномоченных государственных органов

Началу разработки проектно-сметной документации для строительства объекта недвижимости предшествует период предпроектной подготовки, состоящий из двух этапов:

I. Прединвестиционного. Разработка проекта планировки территории.

II. Инвестиционного. Разработка градостроительного обоснования размещения объекта строительства, подготовка исходно-разрешительной документации

Проектно-сметная документация должна быть разработана в полном соответствии с требованиями, определенными в исходно-разрешительной документации.

К исходно-разрешительной документации относятся следующие документы:

- распоряжительные документы, постановления и распоряжения различных органов исполнительной власти;
 - технические условия;
 - разрешения;
 - материалы инженерных изысканий;
 - согласования и утверждения;
- и другие документы, выданные уполномоченными государственными органами и специализированными организациями для подготовки, согласования проектной документации и строительства различных объектов недвижимости.

- **Основание для подготовки исходно-разрешительной документации**

- Основанием для подготовки исходно-разрешительной документации на строительство объекта и аренду для этих целей земельного участка является:
 - - правовой акт городской администрации или органа местного самоуправления.
- Основанием для подготовки исходно-разрешительной документации на строительство объекта с оформленными земельными отношениями является:
 - - письмо-заявка Заказчика.

Решения Администрации

- Постановление о разрешении разработки проекта планировки территории
- Разрешение на снос зданий
- Разрешение на вырубку зеленых насаждений
- Архитектурно-планировочное задание (градостроительное задание, задание на разработку проекта), утвержденное Главархитектурой;

Материалы инженерных изысканий

- Отчет об инженерно-геодезических изысканиях
- Отчет об инженерно-геологических изысканиях
- Отчет об инженерно-экологических изысканиях
- Отчет об инженерно-гидрологических изысканиях

Акты и заключения надзорных служб

- Санитарно-эпидемиологическое заключение ФГУ по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
- Экспертное заключение либо акт обследования участка ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии»
- Заключение Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору
- Заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора
- Технические условия (требования к проекту) Отдела государственного пожарного надзора
- Заключение Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды
- Исходные данные для разработки раздела ГОЧС ГУ МЧС РФ
- Письмо Министерства культуры о наличии или отсутствии памятников истории, культуры, архитектуры, археологии, зон их влияния и охраны
- Справка ГУП «Геоцентр-Москва» (Роскомнедра) о наличии или отсутствии на рассматриваемом участке полезных ископаемых
- Заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по МО (Росприроднадзор)
- Фоновые концентрации вредных веществ и климатические характеристики района строительства ГУ ЦГМС

Технические условия

- Водопровод
- Канализация бытовая
- Канализация ливневая
- Теплоснабжение
- Газоснабжение
- Электроснабжение
- Телефонизация и радификация
- Вывоз ТБО
- ГИБДД, РДУ/Мосавтодор/ФУАД

Дополнительные акты и заключения

- Согласование Роспотребнадзором места сброса очищенных стоков, анализ воды ВЗУ
- Акт обследования конструкций существующих зданий
- Согласование с владельцами граничащих земельных участков, согласование проектных решений с заинтересованными лицами в случае, при наличии сервитутов в их пользу
- Проект сокращения существующих или проектируемых СЗЗ, согласованный Роспотребнадзором
- Согласование Роспотребнадзором места расположения ВЗУ, очистных сооружений хозяйственно-бытового и дождевого стока
- ОВОС
- Другие необходимые согласования.

Утвержденная градостроительная документация

- Материалы территориального планирования населенного пункта
- Градзаклучение (если размещаемый объект соответствует ранее определенному назначению территории)
- Градобоснование (при изменении категории земель или вида их разрешенного использования)

Данные о собственности

- Свидетельство о праве собственности (аренды) на участок
- Договор аренды участка (при аренде)
- Акт выбора земельного участка (при аренде)
- Кадастровый план участка
- Акты выбора трасс для внеплощадочных сетей