

Программа повышения квалификации:
**Школа технического заказчика объектов
капитального строительства**

Раздел:

3.5. Получение и предоставление исходно-разрешительной документации (ТУ, геоподоснова, ГПЗУ, разрешение на строительство, порубочный билет и пр.)



К.т.н., Доцент кафедры «Технологий и организация строительного производства» НИУ МГСУ

Говоруха Петр Анатольевич

Содержание лекционного занятия

- 1. Нормативная документация**
- 2. Основные фазы строительства;**
- 2. Исходно-разрешительная документации для проектирования;**
- 3. Исходно-разрешительная документация для строительства.**

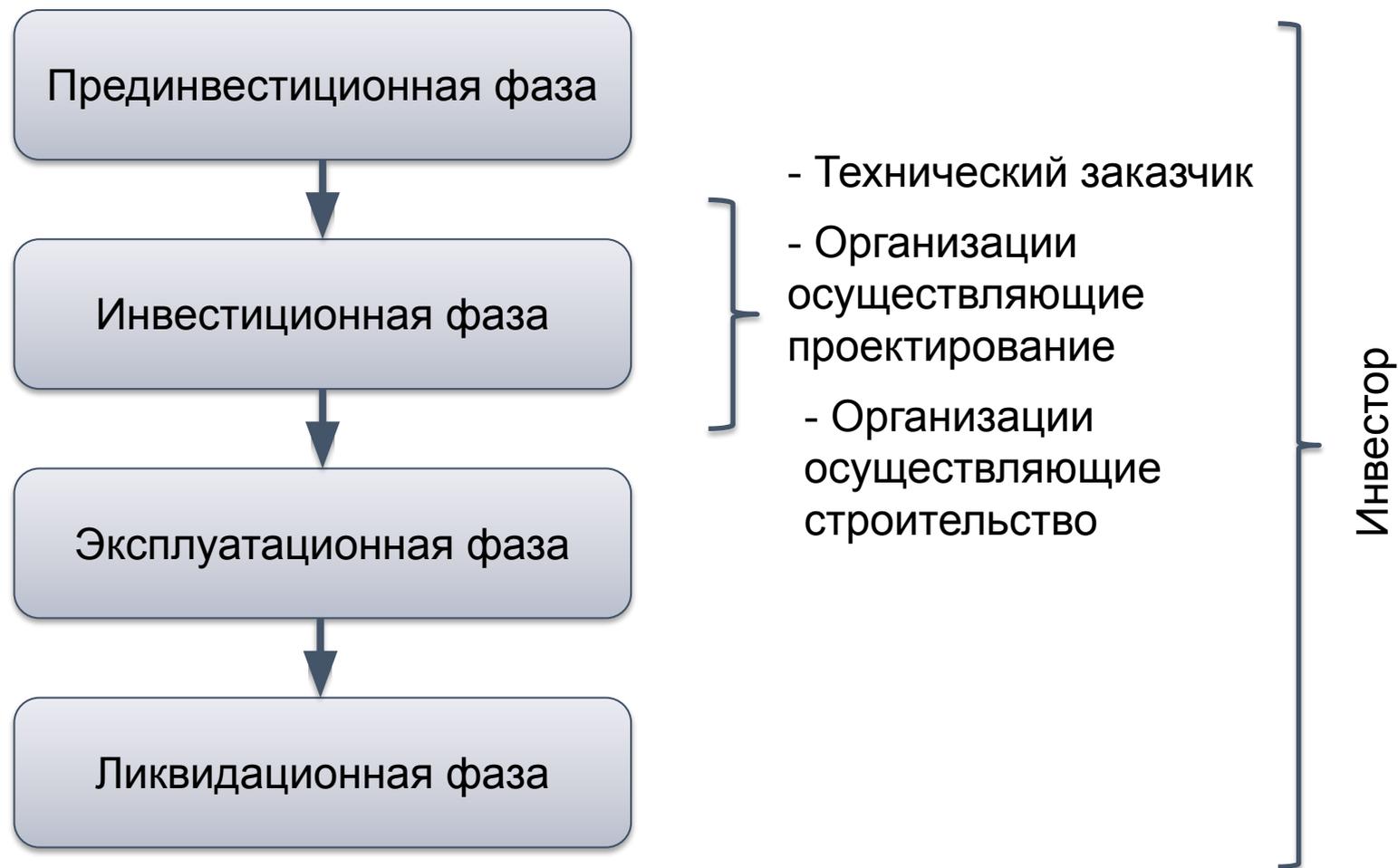
Нормативная документация

Законодательная деятельность в государственном аппарате ведется непрерывно, в связи с чем, необходимо, ежеквартально проверять нормативную базу, на основании которой ведется организационно-технологическое проектирование. (Данный список не является исчерпывающе полным, а лишь отображает основной комплект нормативных документов):

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 11 июня 2021 года) (<http://docs.cntd.ru/document/901919338>);
- Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. N 145 (<https://docs.cntd.ru/document/902030917>)
- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2012 г. N 272 (<https://docs.cntd.ru/document/902342190>);
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 февраля 2018 года №115/пр (<https://docs.cntd.ru/document/556912872>)

Основные фазы строительства

Жизненный цикл строительного проекта
(Принципы из теории управления проекта)



Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Основные фазы строительства

Инвестиционная фаза	Деятельность	Участники
Проектирование	<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	
Строительство		
Сдача объекта		

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза
<ul style="list-style-type: none"> -Получение «Разрешения на строительство» -Подготовительный период -Работы «0.000» цикла -Основной период -Внутренние инженерные работы -Внутренняя и внешняя отделка -Пусконаладочные работы -Благоустроительные работы -Подведение наружных коммуникаций 	

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза
<ul style="list-style-type: none"> -Получение «Разрешения на строительство» -Подготовительный период -Работы «0.000» цикла -Основной период -Внутренние инженерные работы -Внутренняя и внешняя отделка -Пусконаладочные работы -Благоустроительные работы -Подведение наружных коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Орган исполнительной власти выдавший РС -Генеральный подрядчик -Генеральный проектировщик -ГСН

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза
<ul style="list-style-type: none"> -Получение «Разрешения на строительство» -Подготовительный период -Работы «0.000» цикла -Основной период -Внутренние инженерные работы -Внутренняя и внешняя отделка -Пусконаладочные работы -Благоустроительные работы -Подведение наружных коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Орган исполнительной власти выдавший РС -Генеральный подрядчик -Генеральный проектировщик -ГСН
<ul style="list-style-type: none"> -Получение ЗОС 	

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза
<ul style="list-style-type: none"> -Получение «Разрешения на строительство» -Подготовительный период -Работы «0.000» цикла -Основной период -Внутренние инженерные работы -Внутренняя и внешняя отделка -Пусконаладочные работы -Благоустроительные работы -Подведение наружных коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Орган исполнительной власти выдавший РС -Генеральный подрядчик -Генеральный проектировщик -ГСН
<ul style="list-style-type: none"> -Получение ЗОС 	<ul style="list-style-type: none"> -Технический заказчик -Генеральный Подрядчик -ГСН

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза
<ul style="list-style-type: none"> -Получение «Разрешения на строительство» -Подготовительный период -Работы «0.000» цикла -Основной период -Внутренние инженерные работы -Внутренняя и внешняя отделка -Пусконаладочные работы -Благоустроительные работы -Подведение наружных коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Орган исполнительной власти выдавший РС -Генеральный подрядчик -Генеральный проектировщик -ГСН
<ul style="list-style-type: none"> -Получение ЗОС 	<ul style="list-style-type: none"> -Технический заказчик -Генеральный Подрядчик -ГСН
<ul style="list-style-type: none"> -Ввод объекта в эксплуатацию 	

Основные фазы строительства

Инвестиционная
фаза

Проектирование

Строительство

Сдача объекта

Деятельность	Участники
<ul style="list-style-type: none"> -Составление ТЗ на проектирование -Разработка ПД -Получение ТУ -Прохождение Экспертизы ПД -Разработка РД -Разработка РД на нар.коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Генеральный проектировщик -Изыскатели -Экспертиза
<ul style="list-style-type: none"> -Получение «Разрешения на строительство» -Подготовительный период -Работы «0.000» цикла -Основной период -Внутренние инженерные работы -Внутренняя и внешняя отделка -Пусконаладочные работы -Благоустроительные работы -Подведение наружных коммуникации 	<ul style="list-style-type: none"> -Застройщик -Технический заказчик -Орган исполнительной власти выдавший РС -Генеральный подрядчик -Генеральный проектировщик -ГСН
<ul style="list-style-type: none"> -Получение ЗОС 	<ul style="list-style-type: none"> -Технический заказчик -Генеральный Подрядчик -ГСН
<ul style="list-style-type: none"> -Ввод объекта в эксплуатацию 	<ul style="list-style-type: none"> -Технический заказчик -ГСН -Гос.орган выдавший РС

Основные фазы строительства

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — документация необходимая для осуществления строительного проекта, оформляемая в соответствии:

- с статьями 44 - 51 Градостроительного кодекса РФ вплоть до получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ);
- ПП РФ от 5 марта 2007 года №145 (Порядок проведения государственной экспертизы);
- ПП РФ от 31 марта 2012 года №272 (Порядок проведения негосударственной экспертизы);
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 февраля 2018 года №115/пр (порядок ведения ЕГРЗ);
- ст. 55 ГрК РФ (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

Исходно-разрешительная документация для проектирования

Для начала реализации проектирования объекта должны быть подготовлены следующие исходно - разрешительные документы:

- Свидетельство о праве собственности (аренды) на участок; - **обязательный документ**
- Договор аренды участка (при аренде);
- Акт выбора земельного участка (при аренде);
- Договор купли-продажи (при необходимости);
- Инвестиционный контракт(при необходимости);

- Кадастровый план участка (выписка с координатами);

- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ); - **обязательный документ**

- Техническое задание на проектирование. - **обязательный документ**

Исходно-разрешительная документация для проектирования

Для начала реализации проектирования объекта должны быть подготовлены следующие исходно - разрешительные документы:

- Технические условия (ТУ) на подключение к инженерным сетям (выдаваемые техническими службами) с указанием на топографической съемке точек подключения к сетям:
 - Водоснабжения;
 - Водоотведения;
 - Ливневой канализации;
 - Теплоснабжения;
 - Газоснабжения;
 - Электроснабжения;
 - Телефонизация и радиофикация;
 - Вывоз ТБО;
 - Прочие организации, при необходимости (ГИБДД, Мосавтодор и т.д.).

Исходно-разрешительная документация для проектирования

Для начала реализации проектирования объекта должны быть подготовлены следующие исходно - разрешительные документы:

- ППТ — проект планировки территории (при необходимости);
- Материалы инженерных изысканий:
 - Отчет об инженерно-геодезических изысканиях; - **обязательный документ**
 - Отчет об инженерно-геологических изысканиях; - **обязательный документ**
 - Отчет об инженерно-экологических изысканиях; - **обязательный документ**
 - Отчет об инженерно-гидрологических изысканиях (при необходимости);
 - Дополнительные акты и заключения (при необходимости)

Исходно-разрешительная документация для проектирования

Для начала реализации проектирования объектов реконструкции должны быть подготовлены следующие исходно - разрешительные документы:

- 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 (Оценка воздействия на окружающую среду);
- Планы ПИБ окружающей жилой или офисной застройки для расчета КЕО и инсоляции;
- Технический паспорт на здание (в случае реконструкции/ капитального ремонта);
- Обмерные чертежи (в случае реконструкции/ капитального ремонта).

Исходно-разрешительная документация для проектирования

Для начала реализации проектирования объектов реконструкции должны быть подготовлены следующие исходно - разрешительные документы:

- 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 (Оценка воздействия на окружающую среду);
- Планы ПИБ окружающей жилой или офисной застройки для расчета КЕО и инсоляции;
- Технический паспорт на здание (в случае реконструкции/ капитального ремонта);
- Обмерные чертежи (в случае реконструкции/ капитального ремонта).

Исходно-разрешительная документации для строительства

Для начала реализации строительного объекта необходимо получить «Разрешение на строительства», в соответствии с Ст.51 ГК РФ для это необходимо предоставить :

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута...;
- 2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство...;
- 3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка...;
 - в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства...%
 - г) проект организации строительства объекта капитального строительства ...;

Исходно-разрешительная документация для сдачи объекта строительства



Для начала реализации строительного объекта необходимо получить «Разрешение на строительство», в соответствии с Ст.51 ГК РФ для это необходимо предоставить :

- 4) положительное заключение экспертизы проектной документации ...;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;
- 7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации...;
- 8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия...;
- 9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства...;
- 10) копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории... .

Исходно-разрешительная документация для строительства

После получения Разрешения на строительство необходимо предоставить на объекте необходимые тома Рабочей документации для осуществления строительства:

- 4) положительное заключение экспертизы проектной документации ...;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;
- 7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации...;
- 8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия...;
- 9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства...;
- 10) копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории... .

