



Система выдачи разрешений на строительство: регламенты, процедуры, требования, эффективные механизмы взаимодействия.

2016 г.

С января 2015 г., в соответствии с Закон Московской области от 24 июля 2014 года №106/2014-ОЗ "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области". В Министерство строительного комплекса М.О. были переданы полномочия от муниципальных образований Московской области по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Организовано Управление по выдаче разрешений на строительство и вводу объектов в эксплуатацию.

Разработан и утвержден Административный регламент предоставления государственной услуги по по выдаче (продлению) разрешений на строительство объектов капитального строительства на территории муниципальных образований, а также двух и более муниципальных образований Московской области и выдаче разрешений на ввод указанных объектов в эксплуатацию (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства).

С учетом накопленного опыта за 2015 год, а так же вступившими в силу изменениями в законодательства разработана новая версия регламента, предусматривающая возможность оказания услуги за 5 дней, при условии подачи документов в электронном виде. Сейчас этот регламент находится на согласовании.

Введены общие требования по представлению необходимой документации для получения разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с распоряжением Правительства РФ от 10.04.2015 №570-р ведется планомерная работа по сокращению предельного количества процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, а так же сокращению сроков прохождения таких процедур.

В рамках рассмотрения заявлений о выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию осуществляются следующие межведомственные запросы:

- ▶ Запрос в Росреестр.
на Федеральном информационном ресурсе rosreestr.ru
- ▶ Запрос в ФНС России
через АИС ЛОД, с помощью СМЭВ
- ▶ Запрос в муниципальные образования о выданных ГПЗУ.
через МСЭД.
- ▶ Запрос в муниципальные образования о мнении Глав муниципальных образований.
через МСЭД.
- ▶ Запрос в муниципальные образования о передаче сведений о строящихся объектах для АИС ОГД.
через МСЭД.
- ▶ Запрос в ГАУ «Мособлгосэкспертиза» на Представление о соответствии проектной документации требованиям Градостроительного кодекса, Постановления правительства РФ №87 от 16.02.2008.
курьерская доставка
- ▶ ГКУ «Управление капитального строительства» осуществляет выезды на объекты капитального строительства.
через АИС ЛОД



Выполняемые процедуры при рассмотрении заявления

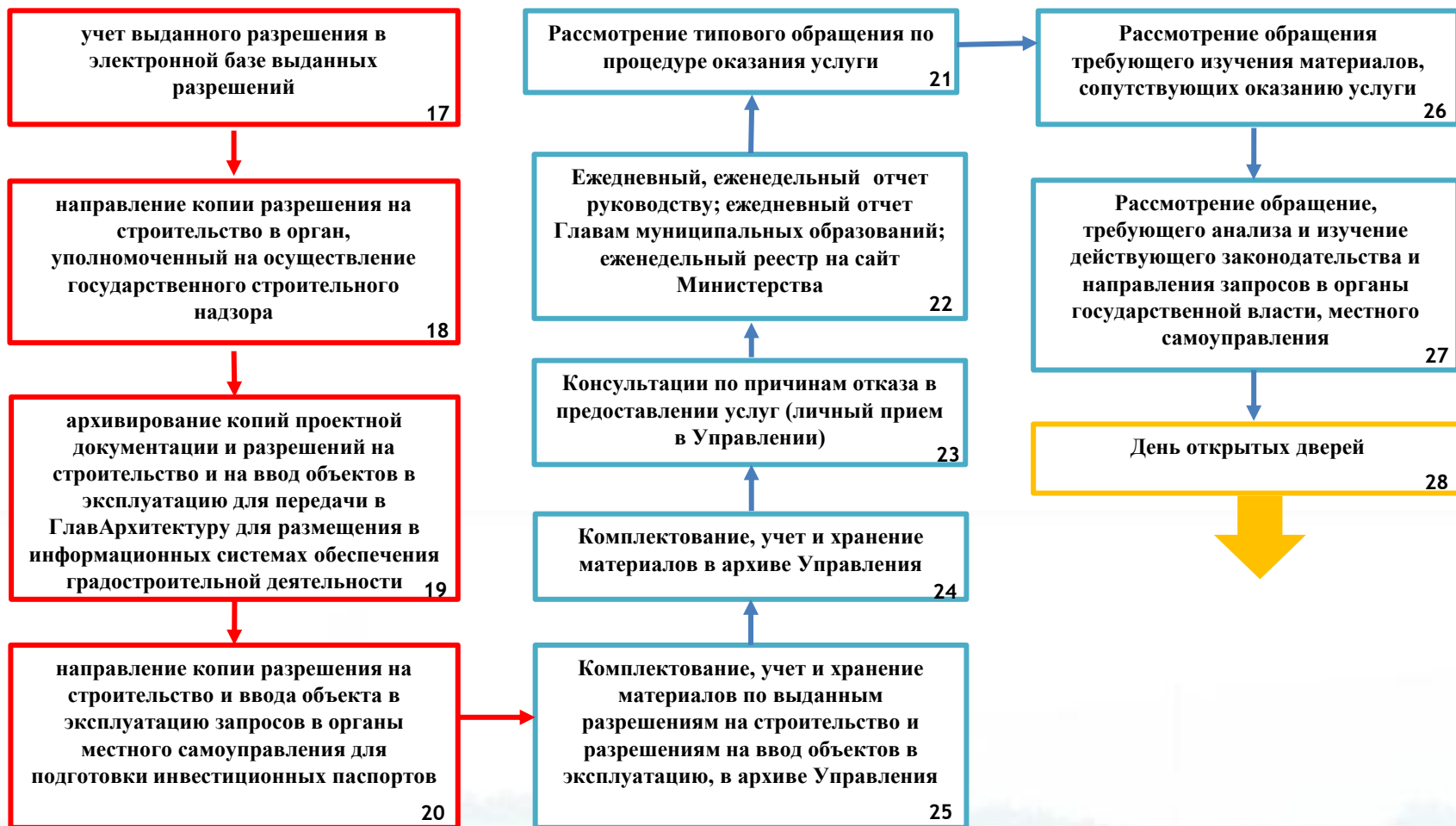


отдел первичной обработки, хранения и выдачи документов

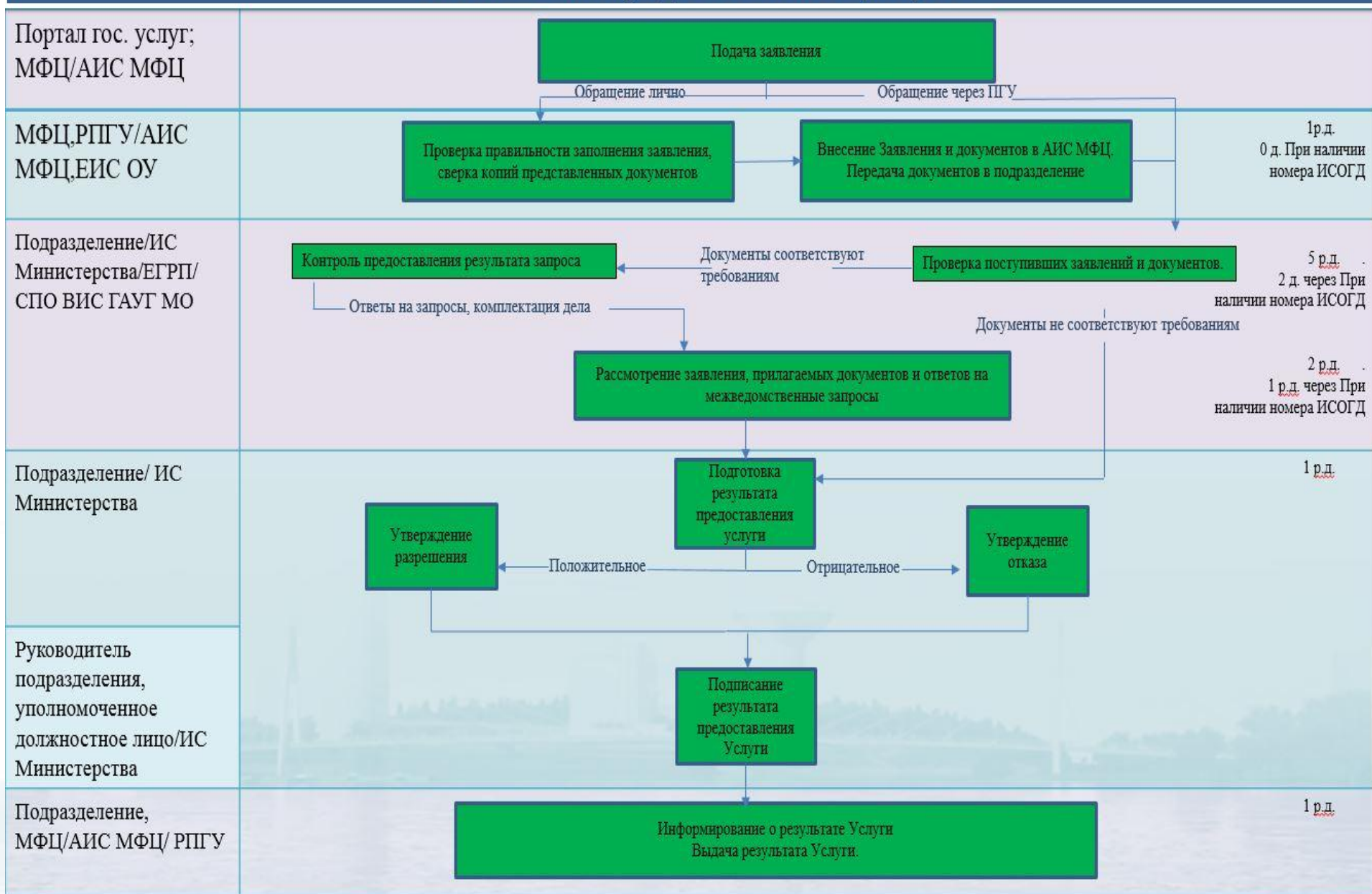
отдел экспертизы



Выполняемые процедуры при рассмотрении заявления



Блок-схема предоставления услуги



Основные проблемы

1. Низкое качество проектной документации:
 - отсутствие результатов инженерных изысканий;
 - отсутствие сведений об инженерном оборудовании;
 - отсутствие частей разделов;
 - отсутствие ТЭПов проектируемых объектов;
2. Отсутствие экспертизы проектной документации;
3. Некомплектность проектной документации;
4. Несоответствие требованиям ГПЗУ;
5. Отсутствие согласования с Росавиацией/
собственниками прилегающих автомобильных дорог.



Наиболее частые причины отказов в выдаче разрешений на строительство

75% Проектная документация содержит противоречивые сведения по ТЭПам. Некорректное исполнение схемы планировочной организации земельного участка (не указаны границы ЗУ, не указаны зоны размещения объекта) Отсутствует задание на проектирование. Нет отчетной документации о результатах инженерных изысканий. Нет сведений об инженерном оборудовании

30% Несоответствие требованиям ГПЗУ

27% Отсутствие экспертизы проектной документации

22% Отсутствие согласования с Росавиацией

5% Отсутствие/несоответствие правоустанавливающих документов на земельный участок.

4% ГПЗУ на земельный участок отсутствует, либо не утвержден.

8

Действия Министерства строительного комплекса для повышения качества оказываемой государственной услуги по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию

- ▶ Размещена на сайте информация о предоставлении гос. услуги. (формы заявлений и образцы их заполнения, памятки с перечнями документов, по каждой из подуслуг).
- ▶ Еженедельное обновление информации на сайте о выданных разрешениях на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.
- ▶ Ежедневное оповещение по МСЭД Глав муниципалитетах о принятых заявлениях.
- ▶ Проведены занятия по обучению сотрудников МФЦ приему документов в рамках оказываемой гос. услуги.
- ▶ Размещены сведения об услуге на Портале государственных услуг Московской области.

Оформление заявления

- ▶ В заявлении обязательны к заполнению следующие поля:
 - Сведения о заявителе (Наименование юридического лица, Ф.И.О. руководителя, полные Ф.И.О. для физических лиц и ИП, ИНН – для всех заявителей);
 - Срок в течении которого планируется осуществлять строительство (в соответствии с Проектом организации строительства);
 - Реквизиты правоустанавливающих документов;
 - Реквизиты ГПЗУ, ППТ, ПМТ;
 - Реквизиты разделов проектной документации – шифры и даты (при оформлении разрешения на строительства, продлении разрешения);
 - Реквизиты всех прилагаемых документов – номер, дата. (в случае если документ без номера следует указать в поле номер - «Б/Н»);
 - На заявлении должна стоять подпись руководителя организации-заявителя и печать.

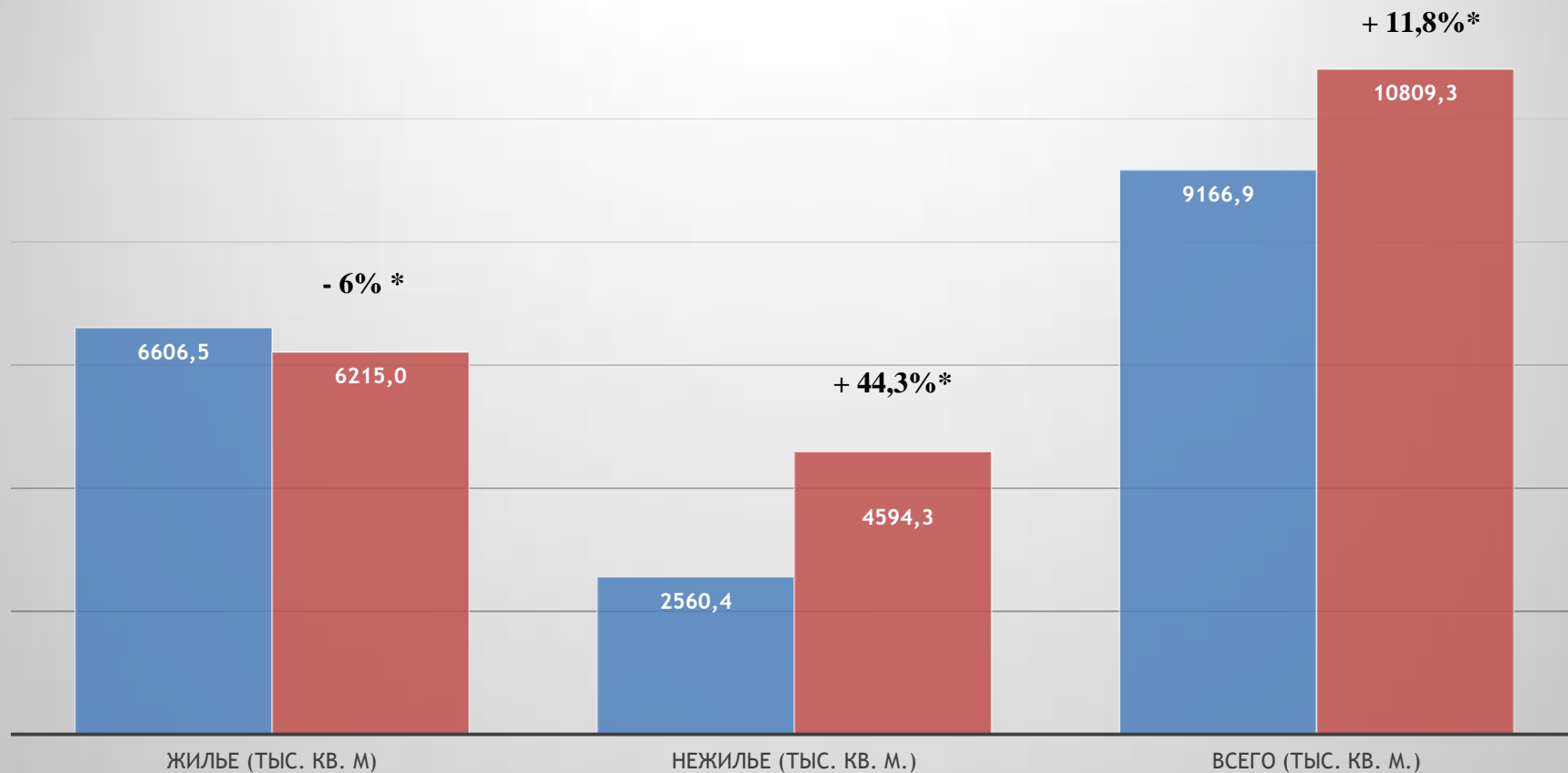


Всего в 2015 году принято 10469 заявлений о выдаче (продлении) разрешений на строительство и ввод объектов эксплуатацию

Наименование услуги	Всего	Количество жилых объектов	Количество нежилых объектов
Выдано разрешений на строительство	1551	360	1191
Продлен срок действия разрешения на строительство	1708	643	1065
Выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	2108	551	1557
Отказано в выдаче разрешения на строительство	2265	636	1629
Отказано в продлении срока действия разрешения на строительство	658	377	281
Отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	2179	380	1802



Динамика ввода объектов капитального строительства за 2014-2015 года в кв. м.



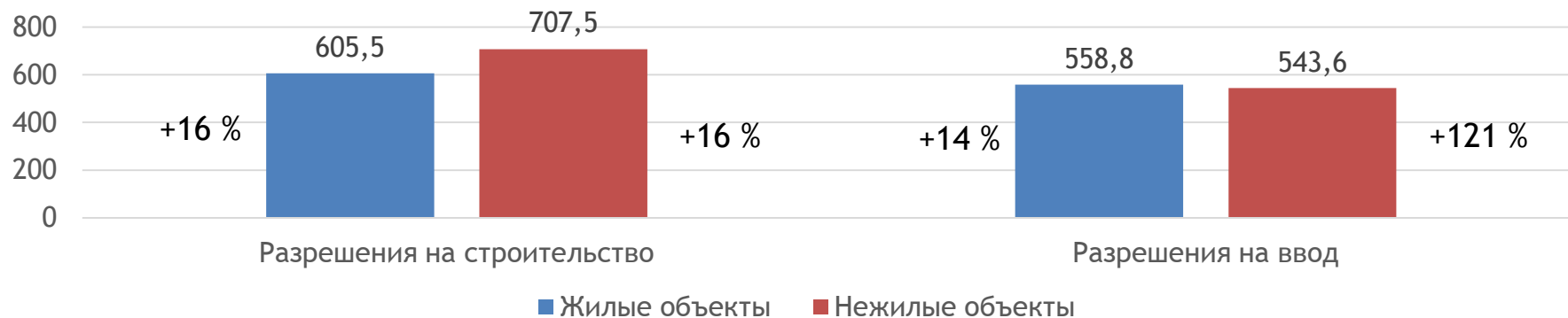
*Процентное соотношение по сравнению с 2014 годом

■ 2014 ■ 2015



Информация о выдаче (продлении) разрешений на строительство и вводе объектов в эксплуатацию с нарастающим итогом (тыс.кв.м.)

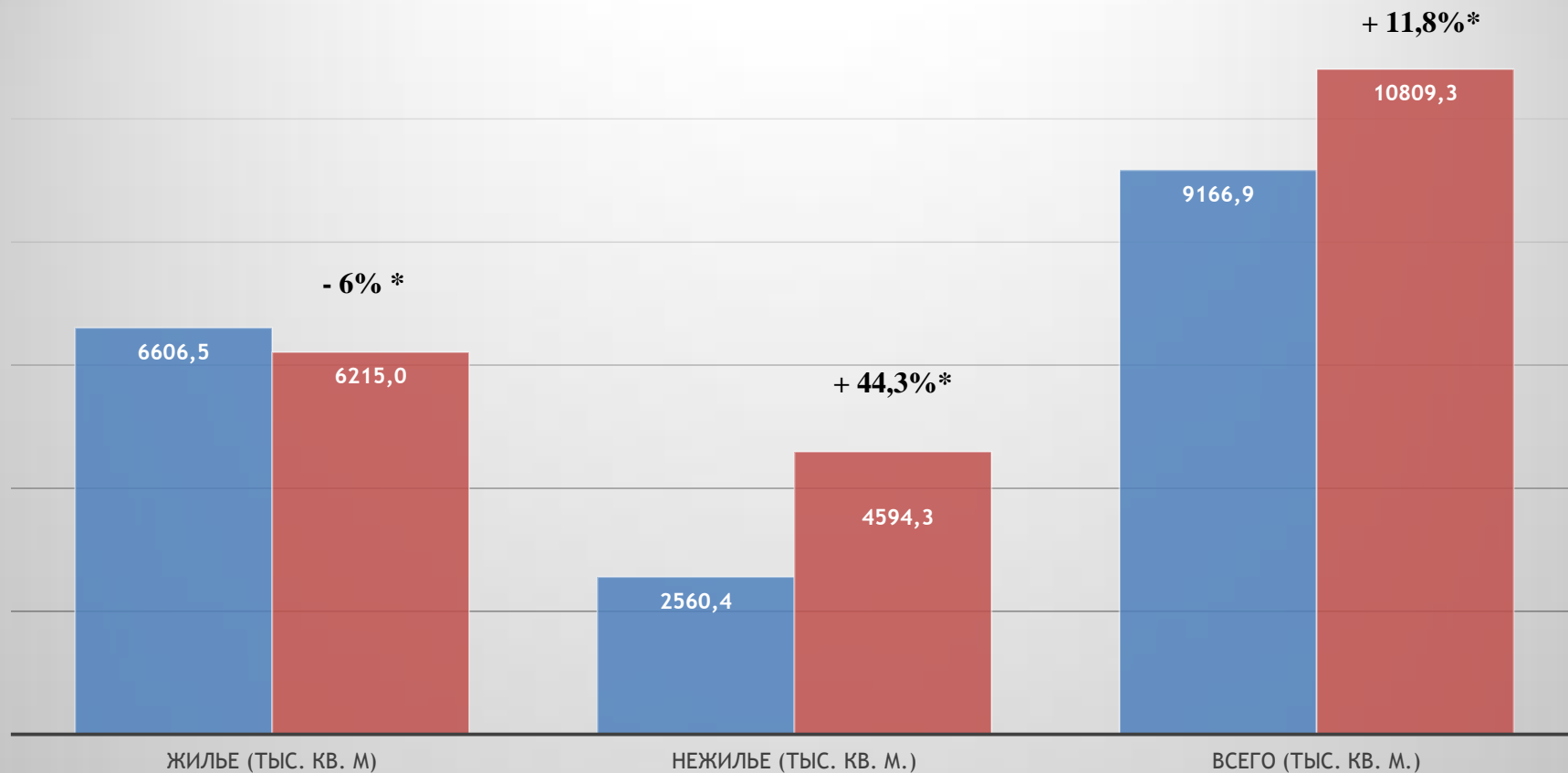
2016 год по состоянию на 22 марта



Январь - март 2015 года



Динамика ввода объектов капитального строительства за 2014-2015 года в кв. м.



*Процентное соотношение по сравнению с 2014 годом

■ 2014 ■ 2015



Мероприятия по повышению качества предоставления услуги



Устранение выявленных несоответствий

1. Ежедневное консультирование сотрудником Управления по результатам предоставления государственной услуги.
2. Еженедельное проведение «Дня открытых дверей». День открытых дверей проводится комиссионно с привлечением сотрудников Управления, представителя Министерства инвестиций и инноваций, представителей Общественного совета при Минстрое МО. Председателем комиссии при проведении Дня открытых дверей выступает курирующий заместитель министра Минстроя МО.

Предупреждение несоответствий

1. Проведение «круглых столов» с застройщиками.
2. Для облегчения работы инвестора разработаны и размещены на сайте Минстроя МО и в МФЦ электронные шаблоны образцов документов.
3. На сайте Минстроя открыта рубрика «Часто задаваемые вопросы».
4. Для исключения ошибок при экспертизе создан реестр типовых отказов



Планируемые мероприятия по предупреждению несоответствий

1. Информационное обеспечение:

- Проведение семинаров по ознакомлению застройщиков с требованием к документации, необходимой для получения разрешения на строительство
- Размещение стенограммы семинаров на сайте Минстроя МО в разделе «Часто задаваемые вопросы».

2. Техническое обеспечение:

- Установление новой формы заявления с обязательными полями для заполнения в том числе при подаче заявления в электронном виде (исключение несоответствий ТЭП, ТУ, уменьшение срока предоставления услуги)
- Разработка формы заключения в детализацией (исключение новых замечаний при повторных рассмотрениях, обеспечение достаточной информации при вводе объекта в эксплуатацию)
- Разработка единого реестра типовых отказов (стандартизация экспертного анализа)

3. Исключение недобросовестных участников:

- Организация обратной связи с участниками градостроительной деятельности (информирование СРО о недолжном исполнении проектирующими, экспертными и строительными организациями своих функций, формирование соответствующих реестров на сайте Минстрой МО)



Мероприятия по сокращению сроков получения разрешительной документации

1. Разработаны и направлены на согласование в Мингосуправления Московской области Административные регламенты предоставления государственных услуг по выдаче ГПЗУ и ППТ (срок 20 дней);
Разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию (срок 5 дней).
2. Принять:
 - Положение о ведомственной информационной системе Главархитектуры Московской области (прототип ИСОГД) (1 месяц)
 - Административный регламент размещения сведений и получения сведений из ведомственной информационной системы Главархитектуры Московской области
3. Провести тестирование системы на бюджетных объектах

Перейти к оказанию услуги за 5 рабочих дней при подаче заявления через РПГУ и МФЦ (с № ИСоГД)

**Документы необходимые для
получения разрешений на
строительство, ввод объекта в
эксплуатацию.**



Необходимый пакет документов при оформлении разрешения на строительство

- ▶ Правоустанавливающие документы на земельный участок.
- ▶ Градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории.
- ▶ Материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - ▶ пояснительная записка;
 - ▶ 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;
 - ▶ схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - ▶ схемы, отображающие архитектурные решения;
 - ▶ сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - ▶ проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ▶ проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- ▶ Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда, в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации данных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса»
- ▶ *(Требования по составу проектной документации определяются ППРФ от 16.02.2008 №87. Объем документа 32 стр.).*
- ▶ Положительное заключение экспертизы проектной документации, если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ. Положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ;
- ▶ Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением предусмотренных в [пункте 6.2 части 7 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае реконструкции многоквартирного дома.
- ▶ Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса РФ).
- ▶ В случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;



Необходимый пакет документов при оформлении разрешения на строительство

- ▶ Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным [законодательством](#) в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- ▶ Копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;
- ▶ Документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

Дополнительные согласования:

- ▶ **Согласование строительства с владельцем аэродрома. Согласование производится в соответствии со статьями 46,47 Воздушного Кодекса Российской Федерации и пунктом 58 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 N 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» для объектов, расположенных на расстоянии до 30 км от аэропорта.**
- ▶ **Согласования, установленные в Градостроительном плане земельного участка.**
- ▶ **Согласования, установленные проектной документацией.**

Необходимый пакет документов при оформлении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

- ▶ Правоустанавливающие документы на земельный участок.
- ▶ Градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории.
- ▶ Акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- ▶ Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- ▶ Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- ▶ Документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- ▶ 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 заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора) за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта (здания и сети выделить цветом в соответствии с требованиями СНиП);
- ▶ Документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
- ▶ Технический план (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.03.2013 № 175 "Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
- ▶ Разрешение на строительство/реконструкцию;
- ▶ 11. Заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) 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, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 54](#) Градостроительного Кодекса РФ.
- ▶ 12. Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным [законом](#) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования



Необходимый пакет документов при оформлении продления разрешения на строительство

- ▶ Документ, удостоверяющий личность заявителя;
- ▶ Документы, подтверждающие полномочия заявителя (в том числе курьера) действовать от имени застройщика (в случае, если заявитель не является застройщиком), а именно **право подачи и получения документов, право подписи и заверения документов**, касающихся получения разрешения на строительство/реконструкцию объекта – оригинал либо надлежащим образом заверенная копия (с печатью и подписью застройщика, либо заверенная нотариусом);
- ▶ Оригинал разрешения на строительство/реконструкцию.
- ▶ Документы, подтверждающие факт начала строительства (справка из Госстройнадзора о начале строительства, оригиналы либо заверенные надлежащим образом копии) (**если имеются**):
 - Извещение органа, осуществляющего государственный строительный надзор, о начале строительства/реконструкции объекта;
 - Акт проверки органа, осуществляющего государственный строительный надзор;
 - Акты приемки работ;
 - Акты и справки о выполнении работ;
 - Фотографии объекта капитального строительства, содержащие сведения о наименовании объекта, его адресе, наименовании застройщика и заверенные подписью и печатью застройщика;
 - Свидетельство о регистрации объекта незавершенного строительства;
 - Пояснительная записка о причинах пропуска срока.
- ▶ Правоустанавливающие документы на земельный участок (в случае если документы выданы застройщику до 01.01.2015, они представляются в оригинале для заверения соответствующих копий сотрудником, осуществляющим прием документов, либо представляются в копиях, заверенных нотариально).
- ▶ Градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (в случае если документы выданы застройщику до 01.01.2015, они представляются в оригинале для заверения соответствующих копий сотрудником, осуществляющим прием документов, либо представляются в копиях, заверенных нотариально).

