

## ПУТЬ АЛТАЙСКОГО ЗАСТРОЙЩИКА. КАК ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

**И. О. Вербицкий, Е. В. Вербицкая**

Алтайский государственный технический университет  
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

*Статья посвящена описанию этапов, которые согласно законодательству Российской Федерации должен пройти каждый застройщик в Алтайском крае, до того как он получит разрешение на строительство.*

**Ключевые слова:** строительство, разрешение на строительство, межевание, кадастровые работы, экспертиза проекта.

Так сложилось исторически, что в строительной области нет легких путей, и этап получения разрешения на строительство не стал исключением. Мы предлагаем рассмотреть всю сложность получения разрешения на строительство на примере условного торгово-развлекательного центра в г. Барнаул Алтайского края. Разрешение на строительство в г. Барнауле согласно Решения Барнаурской городской думы № 333 от 26.07.2010 выдает Комитет по строительству архитектуры и развитию г. Барнаула (п. 3.4 Положения о комитете по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула). Для этого необходимо предоставить пакет документов для получения разрешения на строительство (реконструкцию):

- 1) Заявление застройщика.
- 2) Правоустанавливающие документы на земельный участок (распорядительный акт о предоставлении земельного участка под строительство, договор аренды земельного участка (на срок более 11 месяцев подлежит регистрации в юстиции) или свидетельство о собственности (данный порядок распространяется в т.ч. и на помещения); кадастровый план земельного участка.
- 3) Градостроительный план земельного участка.
- 4) Материалы, содержащиеся в проектной документации.
- 5) Положительное заключение госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса РФ), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

6) Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта [1].

Далее мы предлагаем рассмотреть ряд наиболее трудозатратных и документально обеспеченных этапов.

Приобретение земельного участка.

Для приобретения земельного участка необходимо:

- 1) Направить запрос в уполномоченный орган о существовании утвержденной схемы расположения земельного участка, схемы межевания территории.
- 2) Подготовить схему расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать, и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Для подготовки схемы следует обратиться в организацию по проведению землеустроительных работ. Схема расположения земельных участков включает в себя:

- кадастровый план территории;
- генеральный план застройки поселений;
- данные об охранных зонах, расположенных на территории участка;
- картографические материалы;
- фотоснимки.

3) Обратиться в уполномоченный орган (Комитет по земельным ресурсам и землеустройству) в соответствии с п. 3.25 Положения о комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула (решение Барнаурской городской думы № 142 от 20.08.2009 г.) с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать, и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в дан-

ном заявлении указывается цель использования земельного участка;

4) Обеспечить образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду и проведение аукциона. Для этого необходимо обеспечить выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка.

Кадастровые работы – это работы по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, либо об их частях, необходимых для дальнейшего их государственного кадастрового учета с последующей госрегистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости. Результат кадастровых работ по межеванию земельных участков – межевой план, который является основанием для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет и выдачи кадастрового паспорта на земельный участок. Межевание земельного участка – это комплекс работ по землеустройству, включающий определение, восстановление и закрепление в натуре границ участков, выявление местонахождения поворотных точек, уточнение площади земли и разработку межевого плана.

Межевой план – это документ, который составляется на основе кадастрового плана территории или кадастровой выписки о земельном участке. В плане воспроизводятся сведения, внесенные в госкадастр недвижимости, а также указывается информация об образуемых земельных участках или частях участка, и вносятся новые данные о них. ТО есть межевой план – это пакет документов, содержащий описание характеристик земельного участка, который требуется для оформления земельного участка в собственность. Для составления межевого плана необходимы исходные документы, которые предоставляет заказчик, а также документы геодезических измерений. При этом он состоит из текстовой и графической части. В текстовой части указывают сведения о земельном участке, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков. В графической части воспроизводят сведения кадастрового плана территории или кадастровой выписки о земельном участке. Указываются границы образуемых земельных участков или

границы частей участков, а также доступ к ним.

При формировании межевого плана для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет или при уточнении границ земельного участка, обязательно согласование месторасположения границ земельного участка со всеми заинтересованными сторонами, а именно с владельцами соседних участков. Результатом такого согласования является акт согласования границ земельного участка.

Межевание необходимо для совершения любых юридических действий с земельным участком. После межевания вашему участку будет присвоен индивидуальный кадастровый номер, определены и внесены в единый государственный реестр координаты углов, что позволит предотвратить территориальные споры с соседями. Кроме того, межевание дает право на получение технических условий для подключения коммуникаций.

Этапы межевания земельного участка:

Этап 1. Подготовительные работы:

- получение имеющихся сведений об участке из Государственного кадастра недвижимости;
- получение сведений о смежных землепользователях;
- изучение правоустанавливающей и правоудостоверяющей документации.

Этап 2. Основные работы:

- геодезическая съемка фактических границ участка;
- обработка результатов, полученных при геодезической съемке участка, в том числе определение координат, расчет фактической площади участка;
- согласование границ земельного участка со смежными землепользователями.

Этап 3. Заключительные работы:

- подготовка межевого плана.

5) Осуществить государственный кадастровый учет земельного участка, а также государственную регистрацию права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образование которого осуществляется на основании схемы расположения земельного участка;

6) Обратиться в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В этом заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) Уполномоченный орган регистрирует право государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межева-

ния территории или с утвержденной схемой размещения земельного участка;

8) Получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения у эксплуатирующей организации;

9) Проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований для отказа и принятие им в срок не более чем 2 месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона;

10) Принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

11) Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

11.1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

11.2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

11.3) копии документов о государственной регистрации юридического лица;

11.4) документы, подтверждающие внесение задатка.

12) Проведение аукциона, победа в нем. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

13) Уполномоченный орган в течение 10 дней со дня подписания протокола проведения аукциона, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.

14) Заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка.

Для получения Градостроительного плана земельного участка необходимо в соответствии с ч. 17 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ обратиться в орган местного самоуправления (Комитет по строительству, архитектуре и развитию г. Барнаула) с заявлением о выдаче Градостроительного плана земельного участка. Орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку Градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю Градостроительный план земель-

ного участка без взимания платы [6].

Проектирование здания.

Для проектирования здания изучаем проектные организации, имеющиеся в регионе, рассылаем предложение об участии в конкурсе, объявляем конкурс, по результатам которого выбираем генпроектировщика. Генпроектировщик должен быть членом саморегулируемой организации, иметь допуски к видам работ, оказывающим влияние на безопасность строительства в соответствии с Градостроительным кодексом.

Проектная документация включает в себя следующие части:

а) Раздел 1 «Пояснительная записка»;

б) Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;

в) Раздел 3 «Архитектурные решения»;

г) Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;

д) Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;

е) Раздел 6 «Проект организации строительства»;

ё) Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» выполняется при необходимости сноса (демонтажа) объекта или части объекта капитального строительства»;

ж) Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»;

з) Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

и) Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»;

к) Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства»;

л) Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами» [2].

Экспертиза проекта.

Для проведения экспертизы проектно-сметной документации необходимо обратиться в организацию, имеющую право заниматься данным видом деятельности, например, КАУ «Государственная экспертиза Алтайского края». Для проведения госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, в КАУ «Государственная экспертиза Алтайского края» представляются:

1. Заявление о проведении госэкспертизы.

2. Проектная документация на объект капитального строительства в соответствии с требованиями (в т.ч. к составу и содержанию разделов документации), установленными постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87).

3. Копия задания на проектирование.

4. Результаты инженерных изысканий в соответствии с требованиями (в т.ч. к составу указанных результатов), установленными законодательством РФ.

5. Копия задания на выполнение инженерных изысканий.

6. Положительное заключение государственной экологической экспертизы в случае, если для проведения госэкспертизы представляется проектная документация на объекты капитального строительства, строительство, реконструкцию или капитальный ремонт которых предполагается осуществить в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах или в территориальном море РФ (в ред. Постановления Правительства РФ от 29.12.2007 № 970).

7. Документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика, заказчика (в случае, если заявитель не является заказчиком и (или) застройщиком), в которых полномочия на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы (далее – договор) должны быть оговорены специально[3].

Результатом госэкспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение):

- проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий – в случае, если осуществлялась госэкспертиза проектной документации;

- результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов – в случае, если осуществлялась госэкспертиза результатов инженерных изысканий;

- проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов – в случае, если одновременно осуществлялась госэкспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Выдача заключения госэкспертизы осуществляется на руки заявителю или путем направления заказного письма. Положительное заключение госэкспертизы выдается в 4 экземплярах.

Проектная документация, копия задания на проектирование, результаты инженерных изысканий и копия задания на выполнение инженерных изысканий подлежат возврату заявителю в сроки и в порядке, определенные договором. В случае утраты заключения госэкспертизы заявитель вправе получить в организации по проведению госэкспертизы дубликат этого заключения. Выдача дубликата осуществляется бесплатно в течение 10 дней с даты получения указанной организацией письменного обращения.

Итак, застройщик успешно прошёл все этапы и теперь может приступать к строительным-монтажным работам.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ».

2. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

3. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

4. Приказ Министерства регионального развития РФ от 02.04.2009 № 108 «Об утверждении правил выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации».

5. Решение Барнаульской городской думы от 26.07.2010 № 333 «Об утверждении положения о комитете по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула».

6. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

7. Письмо Министерства строительства и ЖКХ РФ от 05.06.2015 № 17433-ЮР/09 «О неправомерных требованиях о предоставлении различных документов для целей выдачи градостроительных планов земельных участков».

**Вербицкий И.О.** – ассистент кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: vanek\_007-89@list.ru.

**Вербицкая Е.В.** – ассистент кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: alenapantushina@mail.ru.