

## **Информация для застройщика при получении 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.**

**Внимание!** *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства без получения разрешения на строительство является правонарушением. Объект капитального строительства, возведенный без разрешения на строительство, может быть признан самовольной постройкой.*

**Выдача разрешения на строительство осуществляется органами местного самоуправления по месту расположения земельного участка, а также иными органами в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.**

### **1. Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома**

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с пакетом документов в органы местного самоуправления муниципальных образований в Чеченской Республики.

Форма заявления о выдаче разрешения на строительство, а также Административный регламент предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на строительство и контактные телефоны должностных лиц, отвечающих за предоставление этой услуги, размещаются на официальном сайте муниципального образования.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию индивидуального жилого дома необходимы следующие документы:

#### **1. Правоустанавливающие документы на земельный участок**

В соответствии с **Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** правоустанавливающими документами на земельный участок являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен

законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

**В случае, если права застройщика на земельный участок зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правоустанавливающие документы, застройщик имеет право не прилагать правоустанавливающие документы на земельный участок, в этом случае соответствующие сведения запрашиваются в Росреестре уполномоченным органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство.**

**2. Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.** (см.раздел: *Информация для застройщика при получении градостроительного плана земельного участка*).

**3. Схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта индивидуального строительства, подъездов и подходов к нему.**

В случае не предоставления застройщиком документов, указанных в пунктах 1 и 2, Администрация муниципального образования запрашивает в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

## **II. Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства**

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с пакетом документов в органы местного самоуправления муниципальных образований в Чеченской Республике.

Форма заявления о выдаче разрешения на строительство, а также Административный регламент предоставления государственной либо муниципальной услуги по выдаче разрешения на строительство и контактные телефоны должностных лиц, отвечающих за предоставление этой услуги, размещаются на официальном сайте Государственного комитета по архитектуре и градостроительству Чеченской Республики, сайтах муниципальных образований Чеченской Республики.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства необходимы следующие документы:

### **1. Правоустанавливающие документы на земельный участок**

В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» правоустанавливающими документами на земельный участок являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

б) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Северо-Кавказского федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

В случае, если права застройщика на земельный участок зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правоустанавливающие документы, застройщик

имеет право не прилагать правоустанавливающие документы на земельный участок, в этом случае соответствующие сведения запрашиваются в Росреестре уполномоченным органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство.

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено соглашение.

**2. Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта (см.раздел: Информация для застройщика при получении градостроительного плана земельного участка).**  
**Реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;**

Информацию о наличии утвержденного проекта планировки территории и проекта межевания территории, на которой планируется размещение линейного объекта, реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания застройщик запрашивает в органах местного самоуправления муниципальных образований

В случае отсутствия проекта планировки территории и проекта межевания территории, на которой планируется размещение линейного объекта, он подлежит разработке, в том числе за счет средств застройщика.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В соответствии с частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

*В случае не предоставления застройщиком документов, указанных в пунктах 1 и 2, Администрация муниципального образования запрашивает в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.*

## **2. Материалы, содержащиеся в проектной документации,**

До подачи в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на строительство застройщик обязан заранее обеспечить подготовку проектной документации на строительство (реконструкцию) планируемого объекта.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Подготовку проектной документации может осуществлять застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

Проектная документация, которая включает в себя виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должна подготавливаться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден **приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624**.

Материалы, содержащиеся в проектной документации, должны быть выполнены в соответствии с **постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»**.

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов.

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, обязано выполнять виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, только при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, имеет право привлекать к разработке проектной документации других лиц, соответствующих указанным требованиям.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть

предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

Согласно частям 7, 8 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

7. 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 по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

8. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое

присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации. Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утверждены **постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83**.

Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается **Федеральным законом от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»**.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании:

задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора);

результатов инженерных изысканий;

градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории,

в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

#### **в том числе**

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

- г) архитектурные решения;
- д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
- ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- з) 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 указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.»;

**4. Положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства** (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном **частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации**), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со **статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации**; **положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации**; **положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации**;

#### **Положительное заключение экспертизы проектной документации**

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**.

Согласно **частям 2, 3 и 3.1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации**:

**Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:**

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем **1500 квадратных метров**, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

### **Обращаем Ваше внимание!**

**При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.**

6) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством

Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

*(В случае, если строительство, реконструкцию указанных объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной).*

7) экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, а также в отношении модифицированной проектной документации;

8) экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготовленной для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования.

**Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы.**

Застройщик или технический заказчик направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу.

**Государственная экспертиза обязательна в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе:**

строительство, реконструкцию объектов предполагается осуществлять:

на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;  
территориях посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

в исключительной экономической зоне Российской Федерации;

на континентальном шельфе Российской Федерации;

во внутренних морских водах;

в территориальном море Российской Федерации;

объектов обороны и безопасности;

иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну;

автомобильных дорог федерального значения,

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта);

**указанных в статье 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации** особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;

строительства и реконструкции объектов, строительство, реконструкция которых финансируются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

автомобильных дорог общего пользования, капитальный ремонт которых финансируется или предполагается финансировать за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

объектов культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта);

объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий;

объектов, используемых для размещения и (или) обезвреживания и (или) захоронения отходов I - V классов опасности;

иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных объектов.

**Государственная экологическая экспертиза проектной документации** проводится в отношении объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на Байкальской природной территории, а также проектной документации объектов, используемых для размещения и (или) обезвреживания отходов I - V классов опасности, искусственных земельных участков на водных объектах.

Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации, на территории Чеченской Республики проводятся **Государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза проектной документации Чеченской Республики».**

4.1 заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае использования модифицированной проектной документации.

**5. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации)**

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции**

Параметры разрешенного строительства на земельные участки устанавливаются правилами землепользования и застройки муниципального образования (далее – ПЗЗ МО). В случае, если застройщик планирует осуществить строительство объекта капитального строительства, параметры которого не соответствуют ПЗЗ МО (размеры земельных участков меньше установленных минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки), он вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального в органы местного самоуправления муниципальных образований в Чеченской Республике с соответствующим заявлением.

**Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет застройщик, заинтересованный в предоставлении такого разрешения.**

На основании заключения о результатах публичных слушаний органы местного самоуправления муниципальных образований выдают разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или отказывает в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**6. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции объекта капитального строительства, за исключением указанных в подпункте 6.2 настоящего пункта случаев реконструкции многоквартирного дома:**

6.1. в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти

(государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", 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;

6.2 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;

**7. Копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (в случае, если предоставлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации);**

**Свидетельство об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы**

В соответствии со статьей 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертная организация, имеющая право на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, должна иметь свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, выданное Федеральной службой по аккредитации.

Свидетельство об аккредитации предоставляется застройщику организацией, осуществляющей негосударственную экспертизу проектной документации.

Согласно Правилам ведения государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов

инженерных изысканий, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2012 № 327, сведения об аккредитованных лицах размещаются на официальном сайте Федеральной службы по аккредитации в сети Интернет.

Запрос о предоставлении сведений может быть направлен в Федеральную службу по аккредитации в письменной форме на бумажном носителе или в электронной форме с использованием сети Интернет.

Предоставление сведений из реестра по запросу заинтересованного лица осуществляется в течение не более 3 рабочих дней со дня поступления в Федеральную службу по аккредитации соответствующего запроса.

Копии выданных свидетельств об аккредитации и (или) выписки из реестра по запросу заинтересованных лиц предоставляются Федеральной службой по аккредитации в письменной форме на бумажном носителе или в электронной форме, в том числе с использованием единой системы межведомственного информационного взаимодействия.

**Сведения, а также копии выданных свидетельств об аккредитации и (или) выписки из реестра предоставляются без взимания платы.**

**8. 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.**

### **ВНИМАНИЕ!**

Получение разрешения на строительство не требуется в случаях:

**1. Установленных пунктами 1-4.2 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса:**

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- 4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

**2. В соответствии со статьей 30 Закона Чеченской Республики от 14 июня 2007 г. N 31-рз «О градостроительной деятельности в Чеченской Республике» разработан и проходит процедуру согласования проект постановления Правительства Чеченской Республики «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется».**

**3. Постановлением Правительства РФ от 7 марта 2017 г. № 269 определен перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории:**

1). Строительство, реконструкция линейных объектов, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к существующим электрическим сетям, сетям инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), при условии, что такое подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства не требует строительства и (или) реконструкции существующих электрических сетей, сетей инженерно-технического обеспечения и что такими линейными объектами являются:

а) линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, когда расстояние от существующих электрических сетей до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности;

б) тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением до 1,6 МПа включительно или горячую воду с температурой до 150°C включительно;

в) газопроводы с проектным рабочим давлением не более 0,6 МПа, когда протяженность от существующих сетей газоснабжения до точки подключения, измеряемая по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет не более 500 метров в сельской местности и не более 300 метров в границах городских поселений;

г) водопроводы и водоводы всех видов диаметром до 500 мм;

д) линейные сооружения водоотведения диаметром до 1000 мм.

2). Строительство, реконструкция объекта, входящего в состав существующего линейного объекта, при условии, что такое строительство, реконструкция осуществляются в полосе отвода существующего линейного объекта (в охранной зоне существующего линейного объекта в случае, если установление полосы отвода не предусмотрено законодательством Российской Федерации) и не изменяют границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в связи с размещением существующего линейного объекта, и что общая площадь указанного объекта не превышает 500 кв. метров, высота не превышает 12 метров, количество этажей не превышает 2 этажей.

3). Строительство, реконструкция электрических сетей, сетей связи, сетей инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), размещение которых осуществляется внутри одного квартала, одного микрорайона.

**Срок рассмотрения документов и выдачи разрешения на строительство составляет 7 рабочих дней.**

**Основания для отказа в выдаче разрешения на строительство:**

1. отсутствие документов, необходимых для предоставления разрешения на строительство;
2. несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным иным законодательством Российской Федерации;
3. несоответствие представленных документов требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

**Основания для приостановления выдачи разрешения на строительство не предусмотрены.**

**Выдача разрешения на строительство осуществляется бесплатно.**