

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства

Кабинет Министров Республики Абхазия

Постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства (прилагается).
2. Делегировать Государственному комитету Республики Абхазия по строительству и архитектуре полномочия по разъяснению вопросов, связанных с выдачей разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства.
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на Государственный комитет Республики Абхазия по строительству и архитектуре.
4. Установить персональную ответственность за исполнение порядка выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, установленного настоящим Постановлением, на Глав администраций районов Республики Абхазия и города Сухум.

Премьер-министр

В. Бганба

г. Сухум

« ____ » _____ 2018 г.

№ _____

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке выдачи разрешения на строительство (реконструкцию)
объектов капитального строительства

I. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства (далее – разрешение на строительство) на территории Республики Абхазия.

2. Настоящее Положение подлежит применению уполномоченными на выдачу разрешения на строительство местными органами государственного управления (далее – уполномоченные органы) за исключением случаев, когда иной порядок выдачи разрешения на строительство установлен законодательством Республики Абхазия.

3. Уполномоченные органы обязаны:

а) осуществлять деятельность по выдаче разрешений на строительство в соответствии с настоящим Положением;

б) разъяснять в пределах своей компетенции заинтересованным лицам порядок выдачи разрешения на строительство;

в) принимать меры по обеспечению сохранности документов, представленных для получения разрешения на строительство;

г) осуществлять иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

4. Разрешение на строительство в общем порядке требуется для всех объектов капитального строительства кроме объектов, указанных в пунктах 5-6 настоящего Положения.

5. Разрешение на строительство не требуется при строительстве (реконструкции) следующих объектов капитального строительства:

1) сельскохозяйственных объектов, объектов лесного и рыбного хозяйства площадью до 30 квадратных метров, высотой до 3 метров, не выходящих на фасадную часть застраиваемого участка;

2) колодцев, подземных водохранилищ и резервуаров для сточных вод глубиной до 5 метров и объемом до 10 кубических метров, а также бассейнов объемом до 20 кубических метров;

3) заборов высотой до 2 метров, находящихся на границе со смежными

земельными участками;

4) электрических столбов (опор) и столбов (опор) для освещения, антенных вышек высотой до 8 метров, вышек резервуаров для воды ёмкостью до 1 кубического метра;

5) малых архитектурных форм (площадью не более 20 квадратных метров и высотой не более 3 метров), открытых спортивных и игровых площадок, открытых автомобильных стоянок.

6. При строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих критериям: не более 2 этажей (без учета подвальных помещений), высота одного этажа не более 3 метров, длина пролетов не более 6 метров, площадь здания не более 250 квадратных метров, и при строительстве объектов из легких конструкций, разрешение на строительство выдается в упрощенном порядке, за исключением разрешений на строительство объектов капитального строительства, расположенных в прибрежной зоне, определяемой в соответствии со статьей 84 Земельного кодекса Республики Абхазия.

7. Разрешение на строительство выдается в случае, если строительство (реконструкция) объекта капитального строительства соответствует разрешенному использованию земельного участка и не противоречит требованиям нормативных документов по градостроительству и строительству на основе детального плана, действующего в отношении соответствующей территории застройки. При отсутствии такого плана или при истечении срока его действия, рассмотрение возможности выдачи разрешения на строительство осуществляется главами Администрации города Сухум и районов Республики Абхазия по рекомендации комиссии при главном архитекторе местного органа государственного управления. При этом все неустранимые сомнения, коллизии и неясности законодательства Республики Абхазия в сфере градостроительства и строительства при спорах государственных органов с застройщиком (заказчиком) трактуются в пользу застройщика (заказчика).

8. Срок действия разрешения на строительство составляет 5 лет. Если до истечения срока действия разрешения на строительство, объект капитального строительства (реконструкции) был законсервирован в порядке, установленном законодательством Республики Абхазия, течение срока действия разрешения на строительство приостанавливается на период консервации.

9. Срок, предусмотренный пунктом 8 настоящего Положения, может быть продлен один раз на такой же срок на основании письменного заявления заказчика (застройщика) с указанием объективных причин

необходимости такого продления. В случае отказа в продлении срока действия разрешения на строительство, уполномоченные органы направляют заказчику (застройщику) мотивированный отказ. Заказчик (застройщик) вправе обжаловать отказ в продлении срока действия разрешения на строительство в судебном порядке.

10. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на объекты капитального строительства сохраняется.

II. Общий порядок выдачи разрешения на строительство

11. Перед началом строительства заказчику (застройщику) необходимо обратиться в уполномоченный орган, расположенный в соответствующей административно-территориальной единице, с заявлением о получении архитектурно-планировочного задания (далее – АПЗ). Форма АПЗ установлена в Приложении к настоящему Положению.

12. К заявлению о получении АПЗ прилагаются следующие документы:

а) для физических лиц – копия документа, удостоверяющего личность заявителя (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала);

для юридических лиц – копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала) и выписка из единого государственного реестра юридических лиц (выданная не более чем за 30 дней до подачи заявления);

для индивидуальных предпринимателей – копия документа, удостоверяющего личность заявителя, копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (нотариально заверенные копии или копии с предъявлением оригиналов) и выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выданная не более чем за 30 дней до подачи заявления);

б) копия документа, устанавливающего право заявителя на владение, аренду или пользование земельным участком (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала);

в) градостроительный план участка – топографическая съемка местности с нанесенными границами отводимого участка и прилегающей территории в масштабе 1:500;

г) описание планируемого к строительству объекта капитального строительства или описание планируемых действий по реконструкции с указанием характеристик объекта капитального строительства.

13. Уполномоченный орган в течение 1 рабочего дня обязан проверить

полноту документов, предусмотренных пунктом 12 настоящего Положения, и при отсутствии замечаний к комплектности представленных документов, осуществить регистрацию поданного заявления. При установлении факта некомплектности представленных документов, уполномоченный орган не производит регистрацию поданного заявления, предоставляет мотивированный отказ в регистрации поданного заявления в письменном виде с указанием недостающих для регистрации заявления документов.

14. Уполномоченный орган в течение 15 рабочих дней с момента регистрации заявления обязан рассмотреть представленные документы и в случае, если в соответствии с нормативными документами в области градостроительства и строительства, детальными планами и разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, заявителю направляется мотивированный отказ в выдаче АПЗ в письменном виде.

В случае отсутствия детального плана, действующего в отношении соответствующей территории застройки, или истечения срока его действия, при отсутствии возможности заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, решение об отказе в выдаче АПЗ принимается главой соответствующей администрации по рекомендации комиссии при главном архитекторе местного органа государственного управления. При этом заявителю направляется мотивированный отказ в выдаче АПЗ в письменном виде с указанием причин отсутствия возможности заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства. Заявитель вправе обжаловать отказ в выдаче АПЗ в судебном порядке

15. В случае, если строительство (реконструкция) объекта не противоречит нормативным документам в области градостроительства и строительства, детальным планам и разрешенному использованию земельного участка, заявителю в течение 25 рабочих дней выдается АПЗ, имеющее юридическую силу в течение 3 лет с момента выдачи.

В случае отсутствия детального плана, действующего в отношении соответствующей территории застройки, или истечения срока его действия, при наличии возможности заявленного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства и выполнении других условий, установленных абзацем первым пункта 15 настоящего Положения, решение о выдаче АПЗ принимается главой соответствующей администрации по рекомендации комиссии при главном архитекторе местного органа государственного управления.

Если в течение 3 лет с момента выдачи АПЗ застройщик (заказчик) не осуществит комплекс мероприятий, предусмотренный пунктами 15-23 настоящего Положения, АПЗ признается утратившим силу и не может признаваться основанием для осуществления дальнейших действий по получению разрешения на строительство.

16. В соответствии с выданным АПЗ застройщиком (заказчиком) разрабатывается эскизный проект. Эскизный проект должен содержать:

а) пояснительную записку с обоснованием архитектурно-градостроительных, экологических, технологических решений, с основными показателями (вместимость, пропускная способность, мощность, строительный объем, расчетная и общая площадь, удельные показатели объема и площади, объемно-планировочные показатели);

б) ситуационный план в масштабе 1:1000 или 1:2000, в зависимости от технических характеристик объекта;

в) схему генерального плана в масштабе 1:500 или 1:1000, в зависимости от технических характеристик объекта;

г) планы этажей – в масштабе 1:50, 1:100 или 1:200, в зависимости от технических характеристик объекта;

д) фасады с учетом окружающей застройки в масштабе 1:50, 1:100 или 1:200, в зависимости от технических характеристик объекта;

е) перспективу, аксонометрию или 3Д-визуализацию объекта на выбор заявителя, в произвольном масштабе.

Эскизный проект должен быть согласован с соответствующими государственными органами и организациями согласно выданному АПЗ. Срок рассмотрения эскизного проекта каждым из государственных органов и организаций, указанных в АПЗ, не должен превышать 3 рабочих дней. При превышении срока рассмотрения эскизного проекта, согласующий государственный орган или организация должны предоставить заявителю письменное пояснение причин задержки рассмотрения проекта. При этом не допускается увеличение срока рассмотрения более чем на 3 рабочих дня. В случае отказа государственного органа или организации в согласовании эскизного проекта, застройщику (заказчику) предоставляется мотивированный отказ в письменном виде. Заказчик (застройщик) вправе обжаловать отказ в согласовании эскизного проекта в судебном порядке.

17. После согласования эскизного проекта всеми государственными органами и организациями, указанными в пункте 16 настоящего Положения, застройщик (заказчик) представляет согласованный эскизный проект в уполномоченный орган для его утверждения.

18. Уполномоченный орган обязан в течение 10 рабочих дней

утвердить эскизный проект или предоставить мотивированное письменное уведомление застройщику (заказчику) о выявленных недостатках представленного проекта.

19. Если застройщик (заказчик) в течение 6 месяцев после получения уведомления не устранит выявленные недостатки, осуществленные ранее застройщиком (заказчиком) согласно настоящему Положению мероприятия по получению разрешения на строительство признаются недействительными.

20. После утверждения эскизного проекта застройщик (заказчик) разрабатывает проектную документацию, а также сметную документацию в случае осуществления строительства (реконструкции) объектов капитального строительства за счет средств государственного бюджета (далее в совокупности – проектно-сметная документация). Состав разделов проектно-сметной документации и требования к их содержанию определены «Положением о составе разделов проектно-сметной документации и требованиях к их содержанию при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», утвержденным Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 30.01.2014 г. №4.

Перед началом разработки проектно-сметной документации застройщик (заказчик) обязан выполнить необходимые инженерные изыскания и получить технические условия на подключение к инженерным сетям.

21. После разработки проектно-сметной документации застройщик (заказчик) обращается в Государственный комитет Республики Абхазия по строительству и архитектуре с заявлением о проведении государственной экспертизы проектно-сметной документации. При этом государственная экспертиза сметной документации производится в случае осуществления строительства (реконструкции) объектов капитального строительства за счет средств государственного бюджета, а государственная экспертиза проектной документации производится в порядке, установленном настоящим Положением. Для проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации также представляются:

а) заявление о проведении государственной экспертизы, в котором указываются:

- идентификационные сведения о заявителе (для физического лица – паспортные данные. Для юридического лица – полное наименование, ИНН, адрес местонахождения. Для индивидуального предпринимателя – паспортные данные физического лица и ИНН (а в случае, если застройщик (заказчик) и заявитель не одно и то же лицо, указанные сведения также в

отношении заявителя);

- идентификационные сведения об исполнителях работ – лицах, осуществивших подготовку проектно-сметной документации и выполнивших инженерные изыскания (для физического лица – паспортные данные. Для юридического лица – полное наименование, ИНН, адрес местонахождения. Для индивидуального предпринимателя – паспортные данные физического лица и ИНН);

- идентификационные сведения об объекте капитального строительства – наименование объекта, адрес местонахождения и основные технико-экономические характеристики объекта – площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность;

б) копия документа, устанавливающего право заявителя на владение, аренду или пользование земельным участком (нотариально заверенная копия или копия с предъявлением оригинала);

в) АПЗ согласно пункту 12 настоящего Положения;

г) копия утвержденного эскизного проекта с листом согласования;

г) технические условия на подключение к инженерным сетям;

д) положительное заключение государственной экологической экспертизы, если законодательство Республики Абхазия предусматривает обязательное проведение такой экспертизы;

е) документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика (заказчика), при проведении государственной экспертизы, если заявитель не является застройщиком (заказчиком);

ж) положительное заключение экспертизы промышленной безопасности проектной документации в случае капитального строительства (реконструкции) опасного производственного объекта капитального строительства.

22. Порядок проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации устанавливается Кабинетом Министров Республики Абхазия. При этом, в случае отсутствия замечаний к представленной проектно-сметной документации, срок проведения государственной экспертизы не может превышать 20 рабочих дней. При наличии замечаний к представленной проектно-сметной документации или иной объективной необходимости в увеличении сроков проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации, Государственный комитет Республики Абхазия по строительству и архитектуре принимает такое решение и предоставляет застройщику (заказчику) мотивированное письменное уведомление.

23. После получения положительного заключения государственной

экспертизы застройщик (заказчик) обращается в Уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство и прилагает к заявлению проектно-сметную документацию и положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации. Срок выдачи разрешения на строительство уполномоченным органом после предоставления настоящих документов составляет 3 рабочих дня.

25. После получения разрешения на строительство застройщик (заказчик) обязан не менее чем за 10 рабочих дней до начала работ известить уполномоченный орган о предполагаемой дате начала работ.

III. Упрощенный порядок выдачи разрешения на строительство

26. Для получения разрешения на строительство в упрощенном порядке в соответствии с пунктом 6 настоящего Положения застройщик (заказчик) осуществляет мероприятия, предусмотренные пунктами 11-19 настоящего Положения.

27. После утверждения эскизного проекта уполномоченный орган выдает застройщику (заказчику) разрешение на строительство в срок не позднее 3 рабочих дней.

28. После получения разрешения на строительство застройщик (заказчик) обязан не менее чем за 10 рабочих дней до начала работ известить уполномоченный орган о предполагаемой дате начала работ.

IV. Реестр разрешений на строительство

29. Уполномоченные органы ведут реестр разрешений на строительство, в котором указываются:

а) сведения о застройщике (заказчике) согласно подпункту «а» пункта 12 настоящего Положения;

б) сведения о регистрации или отказе в регистрации заявления о получении АПЗ;

в) сведения о выдаче или отказе в выдаче АПЗ;

г) сведения о согласовании государственными органами и организациями эскизного проекта;

д) сведения о предоставлении согласованного государственными органами и организациями эскизного проекта на утверждение в уполномоченный орган;

е) сведения об утверждении уполномоченным органом эскизного проекта или о выявленных уполномоченным органом недостатках эскизного

проекта;

ж) сведения о поданном заявлении о выдаче разрешения на строительство с приложением проектно-сметной документации и положительного заключения государственной экспертизы проектно-сметной документации (за исключением случаев получения разрешения на строительство в упрощенном порядке);

з) сведения о выданном разрешении на строительство;

и) сведения об извещении уполномоченного органа застройщиком (заказчиком) о предполагаемой дате начала работ.

30. В целях осуществления контроля за исполнением порядка выдачи разрешений на строительство, уполномоченные органы ежеквартально представляют в Государственный комитет Республики Абхазия по строительству и архитектуре сведения по содержанию реестра разрешений на строительство.

Приложение
к Положению о порядке выдачи разрешения на строительство
(реконструкцию) объектов капитального строительства

УТВЕРЖДАЮ
Главный архитектор
г. Сухум или района Республики Абхазия
(Ф. И. О.)

_____ года
“ ____ ” _____

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ № _____

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
1	Объект (вид строительства, название объекта, краткие характеристики – площадь, строительный объем, вместимость, мощность и т.п.)
2	Адрес (почтовый или строительный адрес)
3	Застройщик (Заказчик) (сведения о застройщике (заказчике))
ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ УЧАСТКА	
4	Местоположение (градостроительные условия размещения объекта – зона городского центра, центр района, территория жилой застройки, промышленно-коммунальная зона, охранная зона, охранная зона памятника, курортная, зеленая зона и т.п.)
5	Характер землепользования (владение, аренда (срок аренды), постоянное пользование)
6	Размер участка (площадь участка, га)
7	Современное состояние и использование участка (характеристика рельефа, наличие зданий (их использование и назначение, этажность, материал стен и т.п.), озеленение, благоустройство и т.п., ситуационный план)

8	Транспортные условия (наличие дорог, тротуаров, подъездных путей ж/д транспорта)	
9	Инженерное оборудование (инженерные коммуникации, продуктопроводы, проходящие по проектируемому участку или по прилегающей территории (диаметр, длина, глубина заложения и т.п.))	
10	Смежные участки (наименование смежных землепользователей и их границы согласно прилагаемой схемы)	
11	Охраняемые памятники культуры и природы (название памятника, категория охраны, время постановки на учет, состояние и т.п.)	
12	Планировочные ограничения (действующие на территории участка ограничения от промышленных объектов, природных или техногенных процессов, охраняемых объектов, инженерных коммуникаций, сервитуты)	
13	Градостроительная документация (ранее разработанные и утвержденные, либо согласованные проекты на проектируемую и прилегающую к ней территорию, подлежащие учету (наименование, срок разработки, проектная организация))	
	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ	
14	Общие требования (требования о соблюдении действующей законодательной базы, нормативов в области проектирования и строительства, правил застройки, основных положений действующего генплана и других проектов)	
15	Требования по сносу, выносу, переносу зданий и сооружений (из предварительных условий согласно акту выбора участка или из предпроектных материалов)	

16	Требования по соблюдению прав третьих лиц (необходимые согласования и условия, обеспечивающие соблюдение прав третьих лиц, чьи интересы затрагиваются строительством)	
17	Основные архитектурно-строительные параметры объекта (ограничения или условия устанавливаются в соответствии с принятой ранее градостроительной концепцией, правилами застройки или действующими ограничениями (охранные зоны памятников, зоны особого регулирования и т.п.))	Габариты _____ Этажность _____ Предельная высота строения _____ Архитектура фасадов _____
18	Использование подземного пространства, первого и цокольного этажей (обустройство парковочных мест, подсобных хозяйств и т.п.)	
19	Инженерное оборудование, сети и системы (условия по использованию существующих коммуникаций)	Водопровод _____ Канализация _____ Электрификация _____ Слабые токи _____
20	Архитектура инженерных сооружений (архитектурно-планировочные требования к инженерным сооружениям, необходимым для функционирования объекта - ТП, ЛОС, инженерным коммуникациям и т.п., размещаемым на участке)	
21	Транспортные сооружения (тип дорог, проездов, тротуаров, площадок, необходимость в пешеходных переходах, гаражах, стоянках (их тип), другие транспортные сооружения и требования к ним)	
22	Инженерная подготовка территории (требования по организации рельефа, поверхностного стока, защитные сооружения – насыпи, дамбы, нагорные канавы, водоемы и т.п.)	
23	Благоустройство (требования к ландшафтной архитектуре, озеленению, ограждению и др.)	

24	Противопожарные требования (согласно целевому назначению объекта или из предпроектных материалов, особые требования к объекту)	
25	Охрана окружающей среды (мероприятия по исключению или минимизации вредного воздействия на окружающую среду)	
26	Организация строительства (условия по исключению неблагоприятного воздействия на население, проживающее на прилегающей территории, предложения по организации движения транспорта и функционированию городского хозяйства)	
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ		
27	Промежуточные согласования (согласование с государственными органами и организациями эскизного проекта осуществляется в случаях, когда такое согласование необходимо и входит в компетенцию (круг хозяйственных полномочий) государственного органа или организации)	<ul style="list-style-type: none"> - Министерство по чрезвычайным ситуациям Республики Абхазия; - органы санитарно-эпидемиологического надзора; - государственные организации, владеющие инженерными сетями, к которым будет подключен проектируемый объект и/или государственные организации, сети которых проходят через отведенный участок строительства или находятся в непосредственной близости от участка (в пределах защитной зоны сетей); - другие государственные органы и организации.
28	Срок действия АПЗ (срок, отведенный на подготовку и предоставление на согласование эскизного проекта)	

АПЗ составил _____ АПЗ получил _____

"__" _____ 20__ г. _____ " " _____ 20__ г. _____
(подпись) (подпись)