

## **Методические рекомендации**

«О последовательности действий инвестора при строительстве объектов капитального строительства на территории Новгородской области»

Настоящие рекомендации составлены в целях обеспечения инвесторов информацией о процедурах, необходимых для осуществления строительства объектов капитального строительства на территории Новгородской области.

### **1. Поиск инвестиционной площадки и определение основных технико-экономических показателей объекта**

Консультации по вопросам подбора инвестиционных площадок можно получить в департаменте экономического развития и торговли Новгородской области (<http://econom.novreg.ru>).

Планируемые технико-экономические показатели объекта определяются инвестором.

### **2. Оформление прав на земельный участок**

Из муниципальной собственности земельные участки предоставляются органами местного самоуправления муниципальных образований, за исключением Великого Новгорода. Предоставление земельных участков на территории Великого Новгорода, а также из собственности Новгородской области в установленном порядке осуществляет департамент имущественных и государственных закупок Новгородской области (<http://kuginov.ru>).

При необходимости проведения кадастровых работ заявитель должен обратиться к любому кадастровому инженеру. Сведения об аттестованных кадастровых инженерах можно получить в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии на сайте (<https://rosreestr.ru/wps/portal>) раздел «Иная деятельность» подраздел «Кадастровая деятельность» - «Общая информация».

Оформление прав на земельные участки между хозяйствующими субъектами осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Для регистрации прав на земельный участок в установленных законом случаях необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области (<http://www.to53.rosreestr.ru/>) или его территориальный отдел.

### **3. Получение градостроительного плана земельного участка**

Градостроительный план земельного участка предоставляется органом местного самоуправления на территории которого находится земельный участок.

Форма градостроительного плана земельного участка, утвержденная Приказом Минрегиона от 10 мая 2011 года № 207, размещена на сайте комитета архитектуры и градостроительства Новгородской области (<http://uag53.novreg.ru/metodicheskie-rekomendacii-informaciya-dlya-oms.html>).

Информация о порядке предоставления градостроительных планов земельных участков (административные регламенты) размещается на официальных сайтах органов местного самоуправления.

#### **4. Выполнение инженерных изысканий**

В целях получения сведений о природных условиях территории, факторах техногенного воздействия на окружающую среду, а также материалов, необходимых для разработки проектной документации выполняют инженерные изыскания. Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией (СРО) свидетельства о допуске к таким видам работ. Перечни таких организаций содержатся на официальных сайтах СРО. Реестр СРО размещен на сайте Ростехнадзора [www.gosnadzor.ru](http://www.gosnadzor.ru) в разделе «Основная деятельность службы» в подразделе «Государственный строительный надзор».

#### **5. Подготовка проектной документации**

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией (СРО) свидетельства о допуске к таким видам работ. Перечни таких организаций содержатся на официальных сайтах СРО. Реестр СРО размещен на сайте Ростехнадзора [www.gosnadzor.ru](http://www.gosnadzor.ru) в разделе «Основная деятельность службы» в подразделе «Государственный строительный надзор».

#### **6. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза**

В случаях, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация и результаты инженерных изысканий направляются на экспертизу. В зависимости от принадлежности объекта к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам, а также в зависимости от источников финансирования может проводиться государственная или негосударственная экспертиза\*. Государственная экспертиза проводится ФАУ «Главгосэкспертиза России» ([www.gge.ru](http://www.gge.ru)) или ГАУ «Госэкспертиза Новгородской области» (<http://www.ksip53.ru>, ссылка - «Подведомственные учреждения»). Негосударственная экспертиза может проводиться специализированными организациями, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы. Перечень аккредитованных организаций размещен на сайте Федеральной службы по аккредитации [www.fsa.gov.ru](http://www.fsa.gov.ru).

В случаях, предусмотренных ст.11, 12 федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», проводится экологическая экспертиза проектной документации.

#### **7. Получение разрешения на строительство**

Выдача разрешения на строительство осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится земельный участок, за исключением случаев указанных ниже.

Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недр (за исключением работ, связанных с использованием участками недр местного значения), - федеральным органом управления государственным фондом недр;

2) объекта использования атомной энергии - уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

3) гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов космической инфраструктуры, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, - уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

4) объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, - исполнительными органами государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

5) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), - федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория.

Также разрешение на строительство выдается:

1) Министерством регионального развития Российской Федерации (<http://www.minregion.ru/activities/771/gosuslugi/>) в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;

2) комитетом архитектуры и градостроительства Новгородской области (<http://uag53.novreg.ru>) в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

3) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

## **7. Осуществление строительства**

Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Перечни таких организаций содержатся на официальных сайтах СРО. Реестр СРО размещен на сайте Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору – Ростехнадзора [www.gosnadzor.ru](http://www.gosnadzor.ru) в разделе «Основная деятельность службы» в подразделе «Государственный строительный надзор».

В соответствии со ст.53 Градостроительного кодекса Российской Федерации в процессе строительства проводится строительный контроль. В случае осуществления строительства на основании договора строительный контроль проводится застройщиком или техническим заказчиком. При этом последний должен иметь соответствующий допуск СРО.

В случаях, предусмотренных ст. 54 Градостроительного кодекса РФ при строительстве осуществляется государственный строительный надзор. В зависимости от отнесения объекта к особо опасным, технически сложным и уникальным, либо к объектам, связанным с размещением и обезвреживанием отходов I - V классов опасности строительный надзор проводится Северо-Западным управлением Ростехнадзора (<http://szap.gosnadzor.ru/>), либо комитетом архитектуры и градостроительства Новгородской области (<http://uag53.novreg.ru>).

#### **8. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию**

Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществляется органом власти, выдавшим разрешение на строительство.

Для получения государственных услуг, предусмотренных процедурами 2, 3, 7, 9 инвестор может обратиться в многофункциональные центры, создаваемые органами местного самоуправления.