***ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ РФ***

***ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ***

***ВЫСШЕГО ПРОФЕСИОНАЛЬНОГО ОРАЗОВАНИЯ***

***ЛИПЕЦКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ***

***КАФЕДРА ПРАВА***

**СООБЩЕНИЕ**

*по дисциплине:* ***«Земельное право»***

*на тему:* ***«Порядок получения разрешения на строительство»***

***Выполнила: студентка 4 курса***

***очно – заочного факультета***

***группы ОЗЮР – 05 – 1***

***Козубцева Татьяна Александровна***

***Проверил: Соколов Дмитрий Викторович***

***Липецк***

***2009***

**Разрешение на строительство** - это административный акт, предоставляющий право осуществить застройку земельного участка, находящегося в собственности, пользовании или аренде.

В соответствии со ст. ст. 40 и 41 Земельного кодекса РФ, собственники, землепользователи и арендаторы земельных участков имеют право возводить на них объекты недвижимости, включая строительство жилых и нежилых зданий, сооружений. Однако строительство объектов недвижимости может производиться только по специальному разрешению, порядок выдачи которого определен Градостроительным кодексом РФ.

Градостроительный кодекс РФ в разное время по-разному трактовал понятие «разрешение на строительство». Ранее Кодекс определял разрешение на строительство как документ, управомочивающий его владельца начать строительство объекта недвижимости на данном конкретном земельном участке (ст. 62 Градостроительного кодекса РФ от 7 мая 1998 г.). Новый Градостроительный кодекс РФ, подписанный Президентом РФ 29 декабря 2004 г., характеризует разрешение на строительство прежде всего как документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана, а уже потом только как документ, управомочивающий производить строительство объекта (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ в новой редакции). Таким образом, по новому правилу приоритетным для органов, выдающих разрешение на строительство, является соответствие проектной документации градостроительному плану.

Близким к Градостроительному кодексу РФ является определение разрешения на строительство в ст. 2 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 22 августа 2004 г.), где записано, что разрешение на строительство является основанием для реализации архитектурного проекта. Однако данный Закон не рассматривает порядок выдачи разрешения на строительство. Оспорить такую формулировку трудно: она верна, но не совсем точно определяет характер документа. Из нее не видно, что это итоговый, обобщающий документ, при получении которого можно начинать строить. Ведь при наличии только одной проектно-сметной документации, пусть даже и согласованной со всеми заинтересованными органами и прошедшей государственную экспертизу, начинать строительство нельзя.

Обобщая понятие «разрешение на строительство» - это административный акт (поскольку выдается органами исполнительной власти или местного самоуправления), предоставляющий право осуществить застройку земельного участка, находящегося в собственности, пользовании или аренде, в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией, соблюдением строительных и природоохранных норм и правил. Следовательно, разрешение на строительство не только и не столько правомочие застройщика, сколько возложение на него обязанности соблюдать все требования закона при строительстве объекта. Исполнение этих обязанностей контролируется органами Госархстройнадзора и авторами проектов. Нарушение норм и правил строительства объектов влечет за собой приостановление действия разрешения органом, выдавшим его. Разрешение на строительство является последним документом, при получении которого можно начинать строить объект, оно подтверждает наличие у застройщика земельного участка для строительства, проектной документации, прошедшей государственную экспертизу и проекта организации строительства.

По общему правилу (п. 4 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ) разрешение на строительство объектов выдается органами местного самоуправления по месту нахождения подлежащего застройке земельного участка.

Заявление о выдаче разрешения на строительство со всеми необходимыми документами подается застройщиком непосредственно в орган управления, выдающий разрешение.

К заявлению застройщик прилагает следующие документы:

- свидетельство о праве на земельный участок, на котором будет производиться строительство;

- градостроительный план земельного участка;

- проектную документацию с пояснительной запиской;

- схемы планировочной организации земельного участка;

- сведения об инженерном оборудовании, точках его подключения к сетям;

- проект организации строительства объекта (ПОС);

- заключение государственной экспертизы проектной документации.

Для строительства индивидуального жилого дома застройщик к заявлению прилагает лишь документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка и схему планировочной организации земельного участка с обозначением на ней места размещения объекта строительства.

Строительство объектов недвижимости без получения соответствующего разрешения считается самовольной постройкой, за которую ее организаторы несут материальную, административную, а в некоторых случаях и уголовную ответственность (ст. 58 Градостроительного кодекса). Так, согласно ст. 9.5 КоАП РФ за строительство объектов без надлежаще оформленного разрешения взимается штраф:

- с граждан - от 3 до 5 МРОТ;

- с должностных лиц - от 5 до 10 МРОТ;

- с юридических лиц - от 50 до 100 МРОТ.

Вместе с тем п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ в новой редакции расширил перечень объектов, на которые не требуется получение разрешения на строительство. К ним относятся:

- гаражи на земельном участке, выделенном гражданам на эти цели, или постройки на земельном участке, предназначенном для садоводства, ведения дачного хозяйства;

- строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

- строительство сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства, если эти изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом.

Кроме того, Кодекс разрешил субъектам Российской Федерации устанавливать свой перечень объектов, для строительства которых не требуется получения разрешения.

***Приложение***

***Инструкция о порядке заполнения***

***формы разрешения на строительство***

Настоящая Инструкция разработана в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 48, ст. 5047) и определяет порядок заполнения формы разрешения на строительство.

***I. Порядок заполнения формы разрешения на строительство***

**В строке «Кому» указываются:**

- фамилия, имя, отчество гражданина, если основанием для выдачи разрешения на строительство является заявление физического лица;

- полное наименование организации в соответствии со статьей 54 Гражданского кодекса Российской Федерации, если основанием для выдачи разрешения на строительство является заявление юридического лица.

***В строке «Разрешение на строительство №\_\_» указывается:***

- номер разрешения на строительство, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство.

Номер разрешения на строительство имеет следующую структуру А-Б, где:

А - регистрационный номер, присвоенный муниципальному образованию, согласно Инструкции о ведении государственного реестра муниципальных образований Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 19 августа 2005 года № 136 «Об утверждении Инструкции о ведении государственного реестра муниципальных образований Российской Федерации» (Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 25 августа 2005 года № 6944, «Российская газета» № 193 от 01.09.2005 г.).

Б - порядковый номер разрешения на строительство, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство.

Составные части номера отделяются друг от друга знаком «-«. Цифровые индексы обозначаются арабскими цифрами.

**В строке «Наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство» указывается**:

- в случае, если разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в федеральной собственности и на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент, указывается наименование федерального органа исполнительной власти;

- в случае, если разрешение на строительство выдается уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации и на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент, указывается наименование органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

- в случае, если разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности органа местного самоуправления и на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент, указывается наименование органа местного самоуправления.

В остальных случаях указывается орган местного самоуправления, выдающий разрешение на строительство для объектов капитального строительства, находящихся на земельных участках, на которые распространяется действие градостроительного регламента в независимости от форм собственности.

В строке «разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (ненужное зачеркнуть)» оставляется один из перечисленных видов строительства, на который оформляется разрешение на строительство, остальные виды строительства зачеркиваются.

В строке «Объект капитального строительства (наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики)» указываются:

- наименование объекта капитального строительства, в соответствии с утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации;

- краткие проектные характеристики:

общая площадь объекта капитального строительства;

площадь земельного участка;

количество этажей и или высота здания, строения, сооружения;

строительный объем, в том числе подземной части;

количество мест, вместимость, мощность, производительность;

сметная стоимость объекта капитального строительства по утвержденной в установленном порядке проектной сметной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

удельная стоимость 1 кв.м площади при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

количество очередей (пусковых комплексов) объекта капитального строительства.

В случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта указываются:

- общая протяженность линейного объекта;

- мощность линейного объекта.

В случае выдачи разрешений на строительство для объектов в области использования атомной энергии указываются данные лицензии на право ведения работ в области использования атомной энергии, включающие право сооружения объекта использования атомной энергии.

В строке «Описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции», указывается наименование этапа строительства, реконструкции и дается описание такого этапа.

В строке «Расположенного по адресу» указываются наименования:

- субъекта Российской Федерации;

- муниципального района;

- поселения.

Или указываются наименования:

- субъекта Российской Федерации;

- городского округа.

Адрес (улица, проспект, переулок и т.д.). В случае отсутствия адреса объекта капитального строительства указывается строительный адрес, присвоенный объекту капитального строительства на время строительства.

В строке «Срок действия настоящего разрешения – до» указывается нормативный срок продолжительности строительства, определенный в разделе «Проект организации строительства», проектной документации, с указанием числа (цифрами), месяца (прописью), года (цифрами);

- при установлении срока для объекта индивидуального жилищного строительства в данной строке указывается «десять лет».

В строке «Должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство» указывается должность уполномоченного сотрудника, а также дата (число, месяц, год) заполнения формы разрешения на строительство.

В строке «Подпись» ставится собственноручная подпись уполномоченного сотрудника.

В строке «Расшифровка подписи» указывается фамилия полностью, инициалы уполномоченного сотрудника.

В строке «Действие настоящего разрешения продлено» заполняется в случае продления разрешения на строительство объекта и указывается срок продления разрешения на строительство, с указанием числа (цифрами), месяца (прописью), года (цифрами)

В строке «Должность уполномоченного сотрудника, осуществляющего выдачу разрешения на строительство» указывается должность уполномоченного сотрудника.

В строке «Подпись» ставится собственноручная подпись уполномоченного сотрудника.

В строке «Расшифровка подписи» указывается фамилия полностью, инициалы уполномоченного сотрудника.

Подлинность подписи уполномоченного сотрудника на выдачу разрешения на строительство удостоверяется печатью органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство.