



РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО



Алгоритм действий инвестора на территории
Новосибирской области для получения
разрешения на строительство

Алгоритм действий инвестора для получения разрешения на строительство



Детальная информация и полный перечень необходимых документов подробно представлены в Алгоритме

Алгоритм действий инвестора для получения разрешения на строительство



Шаг 4

15 рабочих дней

Получение решения о подготовке документации по планировке территории



Результирующие документы



Решение уполномоченного органа о подготовке документации по планировке территории

Входящие документы

- 1 Заявление о подготовке проекта планировки территории
ст. 45 ГрКРФ
- 2 Проект задания на разработку проекта планировки территории
ч. 1 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ГрКРФ
- 3 Проект задания на выполнение инженерных изысканий
ч. 5 ст. 41.2, ч. 1 ст. 45 ГрКРФ
- 4 Распорядительный акт, утверждающий задание на разработку проекта планировки территории
ч. 1-5 ст. 45 ГрКРФ

Шаг 5

20 рабочих дней

Утверждение документации по планировке территории



Результирующие документы



Утвержденная документация по планировке территории

Входящие документы

- 1 Согласование документации по планировке территории с субъектами РФ объекта регионального значения
ч. 3.1 ст. 45 ГрКРФ
- 2 Согласование документации по планировке территории с муниципальными районами, городскими округами объекта местного значения
ч. 4.1 ст. 45 ГрКРФ
- 3 Согласование документации по планировке территории с поселениями местного значения
ч. 5.1 ст. 45 ГрКРФ
- 4 Согласование с федеральными исполнительными органами, осуществляющими функции по контролю и надзору в области лесных отношений
ч. 12.3 ст. 45 ГрКРФ
- 5 Согласование с областными исполнительными органами и/или органами местного самоуправления, в ведении которых находится соответствующая особо охраняемая природная территория
ч. 12.3 ст. 45 ГрКРФ
- 6 Согласование с органами, уполномоченными на принятие решений об изъятии ЗУ для государственных или муниципальных нужд
ч. 12.4 ст. 45 ГрКРФ
- 7 Согласование с главой поселения, главой городского округа
ч. 12.7 ст. 45 ГрКРФ
- 8 Согласование с владельцем автомобильной дороги
ч. 12.10 ст. 45 ГрКРФ
- 9 Согласование с органами, уполномоченными на утверждение проекта планировки территории существующих объектов, подлежащих реконструкции в связи с реализацией проекта
ч. 12.12 ст. 45 ГрКРФ
- 10 Согласование с Министерством культуры РФ
ч. 10 ст. 45 ГрКРФ
- 11 Протокол согласительного совещания между органами государственной власти, органами местного самоуправления и (или) владельцами автомобильных дорог
- 12 Решение согласительных комиссий в случае разногласий органов исполнительной власти и органов местного самоуправления
- 13 Распорядительный акт об утверждении документации по планировке территории
ч. 12 ст. 45 ГрКРФ

Алгоритм действий инвестора для получения разрешения на строительство



Шаг 6

42 рабочих дня

Прохождение экспертизы ПД



Результирующие документы



Заключение экспертизы ПД и / или результатов инженерных изысканий

Входящие документы

- 1 Заявление о проведении экспертизы ПД
ст. 49 ГрК РФ, Постановление № 145
- 2 ПД
пп. «г» п. 13 Постановления № 145, ч. 2 ст. 48 ГрК РФ
- 3 Часть ПД, в которую были внесены изменения (в случае представления в электронной форме документов для проведения повторной гос экспертизы ПД)
п. 17 Постановления № 145
- 4 Ведомости объемов работ, учтенных в сметных расчетах
- 5 Задание на проектирование
пп. «г(1)», «д», «е», «ж» п. 13 Постановления № 145
- 6 Результаты инженерных изысканий
пп. «г(1)», «д», «е», «ж» пункта 13 Постановления № 145
- 7 Задание на выполнение инженерных изысканий
п. 4 Постановления № 20; п. 5 Постановления № 402
- 8 Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы
ст. 32 73-ФЗ; пп. «ж(1)» п. 13 Постановления № 145
- 9 Положительное заключение государственной экологической экспертизы
пп. «з» п. 13 Постановления № 145
- 10 Положительное сводное заключение о проведении публичного технологического аудита (для крупных инвестпроектов с госучастием)
п. 35 Положения № 382, пп. «з(1)» п. 13 Постановления № 145
- 11 Обоснование инвестиций
пп. «б» п. 4 разд. II Постановления № 145
- 12 Подтверждение полномочий заявителя
пп. «и» п. 13 Постановления № 145
- 13 Решение по ОКС в соответствии с методикой соответствующей федеральной целевой программы
пп. «л(5)» п. 13 Постановления № 145
- 14 Письмо главного распорядителя бюджетных средств
пп. «к», «л» п. 13 Постановления № 145
- 15 Обоснование безопасности опасного производственного объекта
пп. «м» п. 13 Постановления № 145
- 16 Решение (акт) главного распорядителя средств соответствующего бюджета
пп. «н» п. 13 Постановления № 145, пп. «а» и «б» п. 17.4 Постановления № 145
- 17 Соглашение о передаче полномочий
пп. «о» пункта 13 Постановления № 145
- 18 Доверенность
пп. «п» п. 13 Постановления № 145
- 19 Положительное заключение экспертизы в отношении применяемой типовой ПД
пп. «б» п. 15 Постановления № 145
- 20 Документ, подтверждающий аналогичность проекта объекту типовой ПД
пп. «г» п. 15 Постановления № 145
- 21 Результаты и материалы обследования ОКС
пп. «в» п. 16 (3) Постановления № 145
- 22 Документ на передачу проекта организации работ по сносу ОКС
пп. «г» п. 16 (3) Постановления № 145
- 23 Расчеты конструктивных и технологических решений
п. 17 Постановления № 145
- 24 Дополнительные расчетные обоснования включенных в сметную стоимость затрат
п. 17 Постановления № 145
- 25 Материалы ПД, в которые изменения не вносились
п. 17 Постановления № 145
- 26 Часть ПД, в которую внесены изменения
пп. «г» п. 13 постановления № 145
- 27 Справка с описанием изменений, внесенных в ПД
пп. «б» п. 17 (3) Постановления № 145
- 28 Задание на проектирование
пп. «в» п. 17 (3) Постановления № 145
- 29 Выписка из реестра СРО по исполнителю работ по подготовке ПД
пп. «к» п. 13 Постановления № 145
- 30 Свидетельства СРО о допуске исполнителя работ к соответствующему виду работ
- 31 Документы, подтверждающие, что для исполнителя работ по подготовке ПД и/ или выполнению инженерных изысканий не требуется членство в СРО
пп. «к(1)» п. 13 Постановления № 145
- 32 Сведения о решении Правительства РФ о разработке и применении индивидуальных сметных нормативов
пп. «л» п. 13 Постановления № 145
- 33 Документы о подготовке и реализации бюджетных инвестиций, о предоставлении субсидий, об утверждении федеральной целевой программы
пп. «л(1)» п. 13 Постановления № 145
- 34 Правовой акт об объекте, в т. ч. о его сметной или предполагаемой (предельной) стоимости и мощности
пп. «л(2)» п. 13 Постановления № 145
- 35 Решение о подготовке и реализации бюджетных инвестиций
- 36 Решение руководителя государственной компании и корпорации об осуществлении капитальных вложений
пп. «л(4)» п. 13 Постановления № 145
- 37 Письмо главного распорядителя бюджетных средств
- 38 Документ, подтверждающий передачу ПД и/ или результатов инженерных изысканий
- 39 Заявление о выдаче заключения государственной экспертизы

Детальная информация и полный перечень необходимых документов подробно представлены в Алгоритме

Алгоритм действий инвестора для получения разрешения на строительство



Шаг 7 1 день

Подтверждение соответствия вносимых в ПД изменений



Результирующие документы



Подтверждение соответствия вносимых в ПД изменений требованиям ГрК РФ

Входящие документы

- 1 В соответствии с договором
ст. 48, 49 ГрК РФ

Шаг 8 В соответствии с договором

Подтверждение соответствия вносимых в ПД изменений требованиям закона



Результирующие документы



Подтверждение соответствия внесенных в ПД изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 ГрК РФ

Входящие документы

- 1 Заявление
- 2 Документы, подтверждающие полномочия заявителя
- 3 Соглашение о передаче полномочий государственного (муниципального) заказчика по заключению и исполнению от имени соответствующего публично-правового образования государственных (муниципальных) контрактов
ч. 3.9 ст. 49 ГрК РФ

Шаг 9 79 дней

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров



Результирующие документы



Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Входящие документы

- 1 Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС
ст. 40 ГрК РФ

Шаг 10 60 дней

Получение согласия правообладателей ОКС на его реконструкцию



Результирующие документы



Протокол решения общего собрания собственников помещений и машиномест в многоквартирном доме

Входящие документы

- 1 Протокол решения общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме
ст. 51 ГрК РФ; ЖК РФ

Алгоритм действий инвестора для получения разрешения на строительство



Шаг 11

1 рабочий день

Получение копии свидетельства об аккредитации юрлица, выдавшего заключение негосударственной экспертизы ПД



Результирующие документы



Копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы ПД

Входящие документы

- 1 Запрос о предоставлении копии свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы ПД

п. 7 ч. 7 ст. 51 ГрКРФ

Шаг 12

75 рабочих дней

Получение заключения историко-культурной экспертизы



Результирующие документы



Заключение историко-культурной экспертизы

Входящие документы

- 1 Материалы, содержащие информацию о ценности объекта
- 2 Фотографии объекта
- 3 Проект зоны охраны объекта культурного наследия
- 4 Копия паспорта объекта культурного наследия
- 5 Копия охранного обязательства
- 6 Копия решения о включении объекта культурного наследия в реестр
- 7 Копия решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима ЗУ
- 8 Историко-культурный опорный план или его фрагмент
- 9 Обоснование предлагаемой границы историко-культурного заповедника
- 10 Проект работ по сохранению объекта культурного наследия
- 11 Документы, обосновывающие воссоздание утраченного объекта культурного наследия
- 12 Копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на объект культурного наследия и/или ЗУ в границах его территории
- 13 Выписка из ЕГРН имущество и сделок с ним, содержащей сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и/или ЗУ в границах его территории
- 14 Сведения из государственного кадастра недвижимости (копии кадастровых выписок, паспортов, планов территории и справок)
- 15 Копия акта (актов) об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон
- 16 Сведения о зонах охраны объекта культурного наследия и объектах недвижимости в границах указанных зон, внесенных в государственный кадастр недвижимости
- 17 Схема расположения ЗУ на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий
- 18 Копия градостроительного плана ЗУ, на котором предполагается проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ
- 19 Сведения о прекращении существования утраченного объекта культурного наследия
- 20 Документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
- 21 Заключение об отсутствии данных об объектах археологического наследия, включенных в реестр
- 22 Особое мнение члена экспертной комиссии
- 23 Договор на проведение историко-культурной экспертизы

ст. 28 № 73-ФЗ; Постановление №569

Алгоритм действий инвестора для получения разрешения на строительство



Шаг 13

31 рабочий день

Заключение договора о комплексном развитии территории



Результирующие документы



Копия договора о комплексном развитии территории

Входящие документы

¹ Проект договора о комплексном развитии территории

ст. 69 ГрК РФ; Постановление № 701

Шаг 14

1 день

Поддача заявления о выдаче разрешения на строительство



Результирующие документы



Зарегистрированное заявление

Входящие документы

¹ Документы, которые получены в рамках указанных выше процедур

ч. 1, 7.1 с. 51 ГрК РФ

Шаг 15

5 рабочих дней

Разрешение на строительство



Результирующие документы



Разрешение на строительство ОКС

Входящие документы

¹ Пакет документов, приложенных к заявлению о выдаче разрешения на строительство

ст. 51 ГрК РФ

Сокращения

ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЗУ	Земельный участок
ОКС	Объект капитального строительства
ПД	Проектная документация

Нормативно-правовые акты

ГрК РФ	Градостроительный кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
ЗК РФ	Земельный кодекс Российской Федерации

Постановление № 20

Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции ОКС»

Постановление № 145

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

Постановление № 382

Постановление Правительства РФ от 30.04.2013 № 382

«О проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием»

Постановления № 402

Постановления Правительства РФ от 31.03.2017 № 402

«Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий»

Постановление № 569

Постановление Правительства РФ от 15 июля 2009 г. N 569

«Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»

Постановление № 701

Постановление Правительства РФ от 04.05.2021 № 701

«Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории»

Приказ № П/0489

Приказ Росреестра от 25.12.2020 № П/0489

№ 73-ФЗ

Федеральный закон 25.06.2002 № 73-ФЗ

«Об объектах культурного наследия народов РФ»

Детальная информация и полный перечень необходимых документов подробно представлены в Алгоритме



Правительство
Новосибирской
области

nso.ru



630011, г. Новосибирск
Красный проспект, 18

8 800 200 87 24



Министерство
экономического развития
Новосибирской
области

econom.nso.ru



630011, г. Новосибирск
Красный проспект, 18

(383) 238 66 81



Управление
Росреестра
по Новосибирской
области

rosreestr.gov.ru



630091, г. Новосибирск
ул. Державина, д. 28

(383) 227-10-87



Министерство
строительства
Новосибирской
области

minstroy.nso.ru



630091, г. Новосибирск
Коммунистическая, 40

(383) 228-64-00



Корпорация
развития
Новосибирской
области

air-nso.ru



630005, г. Новосибирск
ул. Ломоносова, 64а

(383) 383-04-94

Инвестиционный
портал
Новосибирской
области

invest.nso.ru



investor@nso.ru