

К. А. Ходов¹✉, С. Е. Нестерцова²

Технология выдачи документов на строительство на примере работы управления архитектуры и градостроительства администрации Новосибирского района Новосибирской области

¹Администрация Новосибирского района Новосибирской области,
г. Новосибирск, Российская Федерация

²Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: kahodov@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается процедура выдачи разрешения на строительство Администрацией Новосибирского района Новосибирской области, с акцентом на действующее законодательство в отношении выдачи органами местной власти разрешений на строительство объектов капитального строительства.

Ключевые слова: разрешение на строительство, полномочия выдачи разрешения на строительство, заявитель, градостроительный план земельного участка, правоустанавливающие документы на земельный участок, муниципальная услуга

K. A. Khodov¹✉, S. E. Nestertsova²

Technology of issuing construction documents: a case study of the Department of Architecture and Urban Planning of the Novosibirsky District Administration in Novosibirsk Region

¹Administration of the Novosibirsk district of the Novosibirsk region, Novosibirsk, Russian Federation

²Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: kahodov@yandex.ru

Abstract. The article discusses the procedure for issuing construction permits by the Administration of the Novosibirsk District of the Novosibirsk Region, with an emphasis on the current legislation regarding the issuance of permits by local authorities for the construction of capital construction facilities.

Keywords: building permit, authority to issue a building permit, applicant, urban development plan of a land plot, title documents for a land plot, municipal service

Введение

Регламентация разрешительного процесса в сфере строительства формирует основу для эффективного градостроительного контроля и непосредственно влияет на устойчивое развитие городской среды Новосибирского района. Разрабатываемые проекты должны соответствовать установленным нормативам, что достигается посредством рассмотрения заявок и анализа сопутствующей документации. Современный этап развития района, сопровождающийся увеличением плотности застройки, наглядно демонстрирует возросшую значимость прозрачности и системности согласовательных процедур. Широкий круг заинтересованных лиц, в том

числе жители, получает гарантии соблюдения архитектурных, инженерных и экологических требований только при наличии эффективной административной практики.

Специфика местной административной системы подчеркивает важность качественно организованного диалога между заявителем и органами самоуправления, включая наиболее ответственные стадии: сбор документов, экспертную оценку и оформление разрешения. В ходе исследования выявляются ключевые недостатки действующего порядка, предлагаются модели совершенствования процессов с учетом актуальных урбанистических тенденций и нормативной базы, что позволит повысить качество контроля и сбалансировать интересы участников.

Методы и материалы

Документ, удостоверяющий получение разрешения на строительство, подтверждает выполнение проектных работ в рамках предписаний градостроительного регулирования, а также соответствие проекту планировки и межевания земельного участка при возведении либо модернизации объектов капитального строительства, за исключением линейных сооружений. Его наличие является обязательным этапом для законного начала строительства [1].

С 2016 года полномочия по выдаче разрешительных документов на строительство перешли к Администрации Новосибирского района Новосибирской области, тогда как раньше их оформлением занимались сельсоветы на территории района. В настоящее время для размещения капитальных объектов на участках, находящихся в границах сельсоветов или вне населенных пунктов, но относящихся к району, разрешения оформляются районной администрацией. Исключения составляют объекты с высокой степенью технической сложности, такие как атомные электростанции, аэропорты или железнодорожные вокзалы; разрешения на их возведение предоставляют исключительно специализированные органы, отвечающие за данные объекты.

Для получения разрешения на строительство требуется, чтобы инициатор строительства или его уполномоченное лицо, располагающее надлежащей доверенностью, подготовил заявление и оформил комплект документов в соответствии с регламентом.

Подать документы можно разными способами: предусмотрена возможность передачи пакета непосредственно в администрацию Новосибирского района, направив бумаги лично; либо можно воспользоваться электронными сервисами, такими как Единый портал госуслуг (ЕПГУ), или обратиться через многофункциональный центр, обеспечивающий взаимодействие с органами власти на межведомственном уровне. Все перечисленные варианты предоставляют заявителю равные права на получение услуги.

Иницируя процедуру получения разрешения на строительство, физическое лицо должно подготовить заявление, а также документ, удостоверяющий личность; если интересы представляет доверенное лицо, потребуется оформленная доверенность. Когда речь идёт о возведении многоквартирного дома, включается и протокол общего собрания владельцев жилых и машино-мест.

Кроме перечисленного, подаются правоустанавливающие бумаги на земельный участок, официальная схема его размещения на кадастровом плане территории, соглашение о сервитуте (в случае наличия ограничения пользования участком), актуальный градостроительный план (выданный не ранее трёх лет до подачи документации). К обязательным приложениям также относятся материалы инженерных изысканий и полный комплект проектной документации. Каждый из перечисленных документов формируется в соответствии с установленными требованиями и содержит сведения, необходимые для комплексной оценки проектируемого объекта и соблюдения регламентов [2].

Описание проектной документации обособлено в исследовании ввиду многоэтапности её подготовки застройщиками. Тип и структура пакета необходимых документов зависят от характеристик строящегося объекта – будут ли это промышленные сооружения, объекты непромышленного сектора или линейные сооружения. В текущем анализе рассматривается базовый набор материалов, формирующих основу проектной документации, который признается универсальным применительно к наиболее распространённым типам капитального строительства:

Пояснительная записка – в описании проекта капитального строительства приводятся сведения о предполагаемом объекте, материалах его возведения, расчетах потребления ресурсов – водоснабжения, электричества, газа, топлива. Кроме того, включаются характеристики земельных участков с указанием их назначения и детальные технико-экономические параметры: занимаемая площадь, этажность, объем, а также иные важные показатели.

Схема планировочной организации земельного участка (ПЗУ) – в разделе представляется информация о ЗУ, предложены критерии установления санитарно-защитной зоны, проанализированы решения по озеленению и рациональному благоустройству, аргументируется выбор схем транспортных артерий. Дополнительно рассматриваются вопросы, связанные с выявлением и учетом территорий, на которых действуют специальные режимы использования, что обеспечивает интеграцию всех аспектов проектирования.

Далее идут разделы, в которых рассматриваются различные аспекты проектирования строящегося объекта, включая как архитектурные, так и конструктивные решения. Архитектурная часть подробно описывает организацию внутренних и внешних пространств, распределение помещений, особенности фасадных поверхностей и устройство кровли, отражая как эстетические, так и функциональные параметры конструкции. В свою очередь, конструктивные мероприятия направлены на описание технологических методов реализации замысла: в них раскрывается специфика закладки основания, организация строительных работ, а также процесс сооружения несущих и ограждающих элементов, таких как фундамент и кровельная система. Таким образом, совокупность этих аспектов позволяет комплексно представить как планировочную структуру объекта, так и технические приёмы, обеспечивающие его строительство и эксплуатационную надёжность.

Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения» приводит подробное описание инженерных

сетей объекта: освещены особенности функционирования электроснабжения, водопровода, канализации, газовых коммуникаций, а также изложены характеристики вентиляции и климатизации, сопровождаемые их планировочными решениями.

В разделе «Технологические решения» как правило, описывается обоснование потребности в основных видах ресурсов для технических нужд, описание источников поступления сырья и материалов, обоснование количества и типов вспомогательного оборудования.

В составе проекта организации строительства (ПОС) капитального объекта отражаются особенности местности, анализируются транспортные связи, приводится полный список запланированных строительных и монтажных операций, указываются характеристики используемых конструкций и определяется технологическая последовательность выполнения этапов, а также описывается оснащение площадки.

Мероприятия по охране окружающей среды, в этом разделе рассматриваются результаты анализа влияния объекта на природу, формируется перечень мер по минимизации экологического ущерба, указывается список реализуемых экологических инициатив и производится расчет необходимых финансовых вложений на выполнение охранных мероприятий.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности включают детальное рассмотрение выбранных конструктивных параметров, пространственных и архитектурных решений, подтверждение соответствия объекта требованиям по огнестойкости и определение категории конструкции по уровню пожарной опасности, что позволяет минимизировать пожарные риски.

Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства включают в себя требования к способам проведения технических мероприятий по обслуживанию, срок эксплуатации здания, описание мероприятий и обоснование проектных решений по предотвращению несанкционированного доступа на объект.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства. В этой части подробно описываются технические и проектные подходы, обеспечивающие свободное и безопасное передвижение лиц с инвалидностью внутри здания. Уделяется внимание специфике инженерных и планировочных решений, учитывающих потребности маломобильных групп.

Смета на строительство, включающая в себя стоимость каждого элемента задействованного в процессе строительства, также в случае, если строительство планируется осуществлять за счет средств государственного бюджета к смете прилагается обоснование цены каждой позиции.

Дополнительно может быть предоставлено положительное заключение экспертизы проектной документации. Заключение включает в состав документации для капитального строительства объектов, площадь которых превышает 1500 кв. м, высота более 12 метров или этажность свыше двух, а также при одновременном присутствии свыше 50 человек [2].

Поступившие документы подвергаются тщательному рассмотрению экспертами, чтобы оценить их обоснованность и соответствие установленным стандар-

там. Регламент предусматривает 5-дневный срок для этой процедуры, в течение которого профессионалы обязаны провести полный анализ предоставленных материалов. После поступления зарегистрированного запроса специалисты располагают одной рабочей неделей для вынесения обоснованного экспертного заключения, отражающего итог рассмотрения [3].

Документ, разрешающий строительство или реконструкцию объекта капитального строительства, выдается лишь при условии полного соответствия всех поданных документов установленным правовым требованиям. Такой документ способен оформляться в электронной форме либо на бумажном носителе, что определяется выбором, отраженным в заявлении соискателя.

Если поданные материалы не отвечают необходимым критериям, услуга может быть отклонена. Причины такого решения четко установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации: например, отказ может последовать из-за отсутствия требуемого пакета документов, в том числе градостроительного плана земельного участка, либо вследствие предоставления недостоверных, либо не соответствующих нормативам материалов, необходимых для согласования отклонения от допустимых строительных параметров.

Заключение

Анализ современных процедур, связанных с выдачей разрешений на строительство в системе работы Управления Архитектуры и градостроительства Новосибирского района Новосибирской области, показывает существенную значимость этого института для гарантирования безопасности строительных проектов. При выявлении особенностей администрирования отмечается, что установленных пяти рабочих дней зачастую недостаточно при реальной нагрузке и объеме поступающей документации, учитывая необходимость детального рассмотрения заявок.

Практическая реализация мер по повышению эффективности может включать автоматизацию процессов обработки информации, переход к цифровым платформам, а также сокращение перечня бюрократических процедур для проектов малого и среднего масштаба. Внедрение современных подходов и совершенствование организационных механизмов способны не только ускорить рассмотрение заявлений, но и создать базу для дальнейшего устойчивого развития строительной инфраструктуры Новосибирского района.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).
2. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 28.12.2024).
3. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство» на территории Новосибирского района Новосибирской области.

© К. А. Ходов, С. Е. Нестерцова, 2025