

# Состав и организация работ, предшествующих строительству

# Состав и организация работ, предшествующих строительству состоит

- 1 Инженерная подготовка площадки
- 2 Внутриплощадочные работы
- 3 Отвод участка
- 4 Оформление разрешения

# Инженерная подготовка площадки

Одним из важных этапов строительства зданий и сооружений является подготовка строительного производства. На этом этапе закладывается основа планомерного развертывания строительного-монтажных работ и взаимосвязанной деятельности всех участников строительства объекта и, в частности, его подземной части.

- \* В этот период решаются вопросы обеспечения стройки проектно-сметной документацией, отвод площадки под строительство, обеспечение строительства подъездными путями, электро-, водо- и теплоснабжения, организации поставки оборудования, конструкций, материалов и заключение договоров подряда и субподряда, оформление разрешений и допусков на производство работ.
- \* Работы по подготовке объекта к строительству можно разделить на внеплощадочные и внутриплощадочные.
- \* Внеплощадочные подготовительные работы включают строительство подъездных путей, линий электропередачи, сетей водоснабжения, канализационных коллекторов с очистными сооружениями, жилых поселков для строителей, создание при необходимости производственной базы строительных и монтажных организаций.
- \* Внутриплощадочные подготовительные работы включают сдачу-приемку геодезической разбивочной основы для строительства, освобождение строительной площадки для производства строительного-монтажных работ — расчистку территории, снос строений и др., планировку территории, отвод поверхностных и грунтовых вод, искусственное понижение (в необходимых случаях) уровня грунтовых вод, перекладку существующих и прокладку новых инженерных сетей, устройство постоянных и временных дорог, обеспечение строительной площадки временным ограждением,

## К внутриплощадочным подготовительным работам относятся:

- 1) создание геодезической разбивочной основы для строительства (установка высотных реперов, прокладка главных осей зданий, (красных линий);
- 2) расчистка территории строительной площадки, снос не используемых в процессе строительства строений, пересадка деревьев, срезка и складирование растительного слоя грунта; планировка территории; создание складского хозяйства для строительных материалов и конструкций; устройство средств пожаротушения, связи и сигнализации.

На строительных площадках с относительно небольшим числом объектов второй и третий этапы подготовки, как правило, совмещаются.

Внеплощадочные и внутриплощадочные подготовительные работы получили название технической (инженерной) подготовки.

Время проведения внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных работ называется подготовительным периодом

# Отвод участка

- \* Земельное законодательство устанавливает две формы предоставления земельных участков для строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности:
  - \* 1. Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта строительства.
  - \* 2.2. Предоставление земельных участков

- \* 1. Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта строительства (земельные участки предоставляются в собственность, аренду либо в безвозмездное срочное пользование, на основании заявления заинтересованного лица, по результатам проведения открытых торгов, конкурса либо аукциона);
- \* ВАЖНО: Размещение объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий) осуществляется строго без предварительного согласования мест размещения объектов.
- \* Если Вы хотите приобрести для себя земельный участок в определенном месте для строительства хозяйственного объекта, Вам нужно запастись терпением, либо же обратиться к специалистам своего

- \* 2. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта капитального строительства (земельные участки предоставляются на срок строительства во временное пользование (аренду либо постоянное (срочное/бессрочное) пользование) на основании заявления заинтересованного лица, с обязательным рассмотрением нескольких возможных вариантов размещения объекта и подготовкой акта выбора земельного участка);
- \* Предоставление земельных участков с предварительным согласованием подразумевает согласование со многими инстанциями, включая Управление архитектуры и градостроительства, Министерство экологии и природных ресурсов, Управление Роспотребнадзора и т.д., а с развитыми в нашей стране коррупцией и бюрократизмом поставить

# Оформление разрешения

## Выдача разрешения на строительство.

Основные требования к порядку выдачи разрешений на строительство предусмотрены ст. 62 Градостроительного кодекса РФ. Подготовку документов для выдачи разрешений на строительство осуществляют местные органы архитектуры и градостроительства.

- \* Для получения разрешения на строительство застройщик представляет главному архитектору района (города) заявление на получение разрешения на строительство, постановление главы муниципального образования о разрешении на размещение объекта строительства и заключение Градостроительного совета Главархитектуры или местного органа архитектуры и градостроительства по проекту, инвестиционный контракт (иной необходимый договор) на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости на территории Московской области в соответствии с законодательством Московской области.
- \* Разрешение на строительство выдается органами местного самоуправления муниципального образования. По поручению главы муниципального образования разрешение на строительство подписывает и выдает главный архитектор района (города) (З, ст. 23 и ст. 27). Разрешение на строительство утверждает глава района, города или другого муниципального образования.
- \* Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года. Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления застройщика. Порядок и срок продления действия разрешения на строительство устанавливаются органами местного самоуправления.
- \* До начала производства строительного-монтажных работ объекты строительства подлежат регистрации в органах Госархстройнадзора Московской области. Застройщик одновременно с заявлением на регистрацию представляет в органы Госархстройнадзора необходимые документы.

\*



**\* Перечень документов для получения разрешения на строительство индивидуальных жилых, садовых, дачных домов.**

За разрешением на строительство индивидуальных жилых, садовых, дачных домов застройщик обращается в Управление архитектуры и градостроительства с заявлением на имя Главы района.

- \* При этом представляет следующие документы:
- \* Заявление;
- \* Ходатайство Главы территориального образования района;
- \* Копию свидетельства на право собственности на землю;
- \* Кадастровый план земельного участка;
- \* Проект дома и хозяйственных построек в двух экземплярах (Проект разрабатывается организацией или частным лицом, имеющим лицензию на этот вид деятельности);
- \* Технические условия на подключение к сетям инженерных коммуникаций;
- \* Договор купли-продажи земельного участка (договор дарения);
- \* Акт выноса в натуру осей строений и границ земельного участка, согласованный с УАГ и территориальной администрацией;