

**НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ:**  
**«Геологоразведочные работы, комплексные инженерные изыскания  
и проектирование как единый комплекс работ»**



**Исходно-разрешительная документация при проектировании.  
Нелогичные, но обоснованные требования  
ФГУ «Главгосэкспертиза России»**

**Степаничев А.Н.,  
ведущий инженер-эколог  
ООО «Спецгеологоразведка»**

# Исходно-разрешительная документация

---



**Исходно-разрешительная документация (ИРД)** – термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 45-51 Градостроительного кодекса РФ вплоть до получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрКРФ), а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрКРФ).

**ИРД** – документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах лицу.

Как правило, получение ИРД, необходимой для строительства, реконструкции, техперевооружения, капремонта зданий, сооружений, происходит до начала проектирования и осуществляется инвестором (застройщиком), правообладателем земли либо действующим в его интересах лицом, называемым **Техническим заказчиком**.

Деятельность Технического заказчика носит название сопровождения проектов или, более полно, **правового сопровождения строительства зданий и сооружений, признанных на основании законодательства РФ «капитальными»**.



В отличие от проектной документации, ИРД не является продуктом творчества проектировщика, а, следовательно, и предметом авторского права.



Объем комплекта ИРД зависит от индивидуальных особенностей объекта и территории его размещения.

Пакет ИРД собирается Техническим заказчиком в объеме, необходимом для выполнения проектных работ, строительства и ввода объекта в эксплуатацию.



# Состав ИРД можно кратко оценить следующим образом:

## 1. Имущественно-правовые документы

- Правоустанавливающий документ на земельный участок (Свидетельство о регистрации права собственности или Договор аренды земельного участка)
- Кадастровый паспорт земельного участка
- Кадастровый паспорт здания (строения)
- Акты выбора для трасс коммуникаций



116/4803/14-3698

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" февраля 2014 г. № 63-00-102/14-110816

Кадастровый номер:	63:01:0226002:3714
Номер кадастрового квартала:	63:01:0226002
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63:01:0226002:708
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 3
3	Общая площадь помещения:	43.3
4	Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Черемшанская, д. 246, кв. 120
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1808473
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1-32406
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

Инженер I категории  
Самарского отдела  
(полное наименование должности)

Селезнева И.А.  
(инициалы, фамилия)

М.П.

## 2. Распорядительные документы

- Распорядительный документ (правовой акт) органов исполнительной власти о выделении земельного участка
- Инвестиционный контракт
- Распоряжение о разработке  
Проекта планировки территории
- Разрешение на снос
- Разрешение на вырубку (пору-  
бочный билет)



**ПОРУБОЧНЫЙ БИЛЕТ № 943231-2015 С от 17 июля 2016**  
(на санитарные рубки и реконструкцию зеленых насаждений)

Адрес: \_\_\_\_\_

Виды работ: Вырубка аварийных и усыхающих деревьев, вырубка отдельных стволов.

На основании представленных документов письма № 1-23 от 23.03.2015, акта обследования № 1-23 от 23.03.2014, схемы, перечетной ведомости, св. гос. рег. права № 77-АО 379142 от 11.10.2012

разрешается:

вырубить	<u>13 (Тринадцать)</u>	шт. деревьев
	<u>нет</u>	шт. кустарников
посадить	<u>нет</u>	шт. деревьев
	<u>нет</u>	шт. кустарников

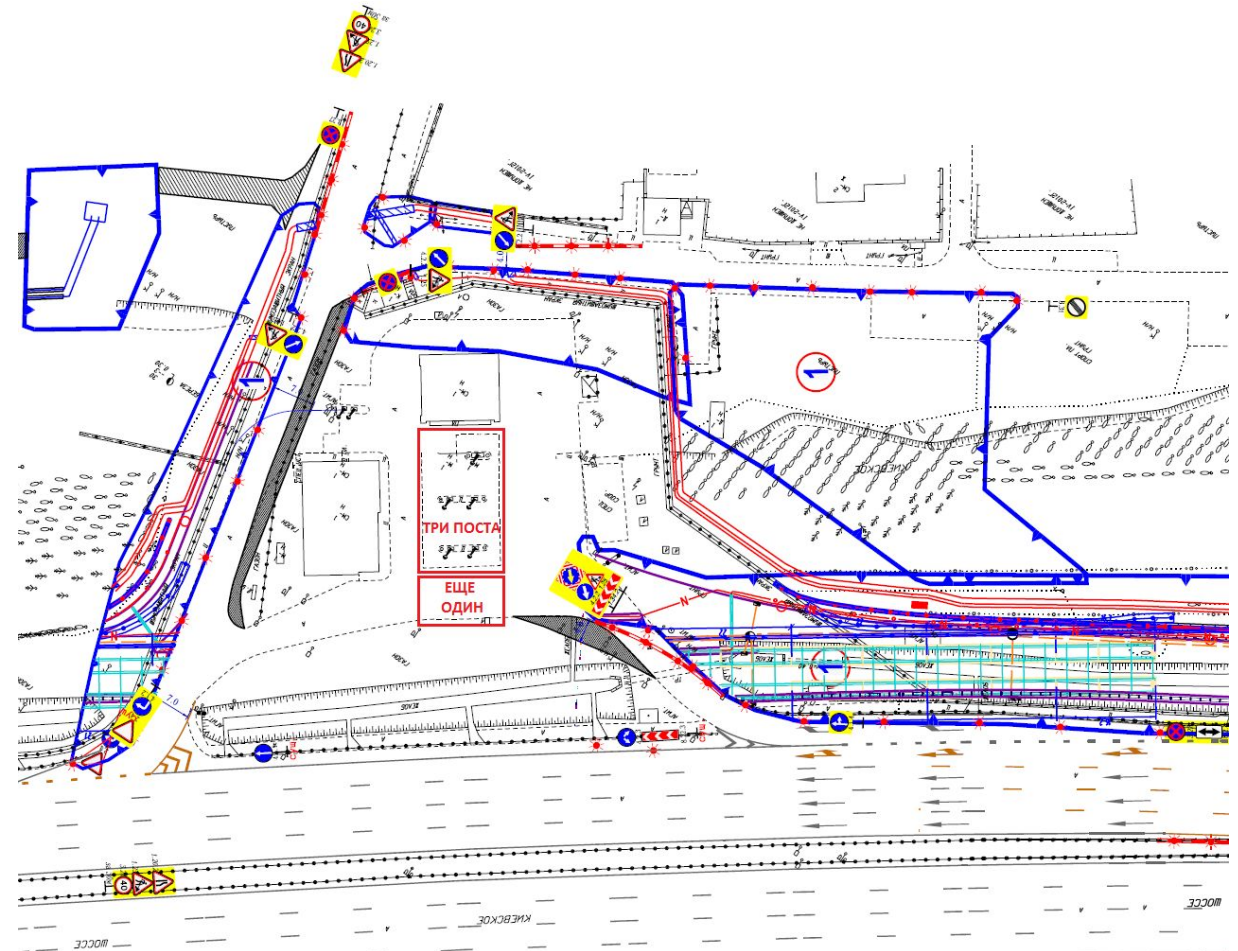
Другие виды работ: вырубка 1-го ствола - 1 дер.; вырубка 2-х стволов - 1 дер.

Дату начала работ по вырубке зеленых насаждений сообщить в ОЗК ВАО  
(подразделение Департамента)

не позднее, чем за 5 дней до назначенного срока (тел. 963-89-26; 691-27-65)

### 3. Материалы территориального планирования

- Материалы Генплана и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ)
- Материалы Проекта планировки территории (ППТ)
- Материалы Проекта межевания территории (ПМТ)
- Схема транспортного обслуживания (транспортная схема)
- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)



## 4. Результаты изысканий

- Ситуационный план М 1:2000
- Инженерно-геодезические изыскания (геоподоснова, топоъемка)

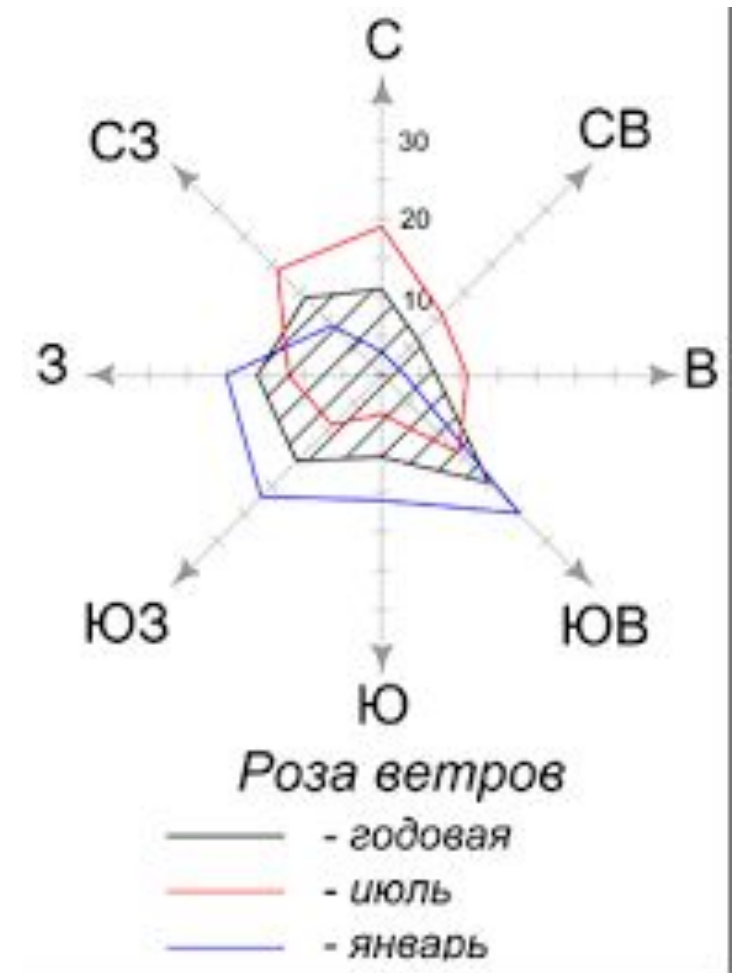
М 1:500

- Инженерно-экологические изыскания, в т.ч. Справка о фоновых концентрациях вредных веществ и Справка о климатических характеристиках района строительства ГУ ЦГМС

- Инженерно-геологические и инженерно-гидрологические изыскания

- Результаты обмерных работ по зданиям и сооружениям

- Результаты обследований состояния строительных конструкций





## 5. Технические условия

- ТУ на электроснабжение или договор технологического присоединения
- ТУ на теплоснабжение
- ТУ на газоснабжение
- ТУ на водоснабжение и водоотведение
- ТУ на подключение к ливнестоку
- ТУ на телефонизацию и радиофикацию
- ТУ на подключения к сетям инженерного обеспечения на период строительства
- ТУ на вынос инженерных сетей из зоны строительства
- ТУ на подключение к улично-дорожной сети (примыкания к дорогам)
- ТУ на разработку ИТМ ГОиЧС
- Специальные технические условия (СТУ) по пожарной безопасности



## 6. Исходные данные для проектирования

- Задание на проектирование
- Технологическое задание
- Задание органов соцзащиты на обеспечение доступа маломобильных групп населения

## 7. Прочие материалы и заключения

- Экспертные заключения
- Письма – согласования и Справки
- Дополнительные исследования



## Нелогичные требования ФАУ «Главгосэкспертиза России»

---

Говоря о **нелогичных** на первый взгляд требованиях ФАУ «Главгосэкспертиза России», но несомненно **обоснованных**, можно отметить следующие.

Для примеров приводятся объекты строительства на действующих промплощадках – «Новый НПЗ мощностью 12 млн. т/год на территории ООО «РН-Туапсинский НПЗ» и «Комплекс производств метанола мощностью 450 000 т/год и аммиака мощностью 135 000 т/год» на ОАО «Щекиноазот».



1. Не представлены сведения от уполномоченных органов власти о наличии или отсутствии на участке работ **приаэродромных территорий**.

Полученные сведения отразить на картографическом материале.

*Основание – п. 8.5.1 – п. 8.5.3 СП 47.13330.2012; п. 8.3 СП 47.13330.2016;*

*Ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации; Постановление*

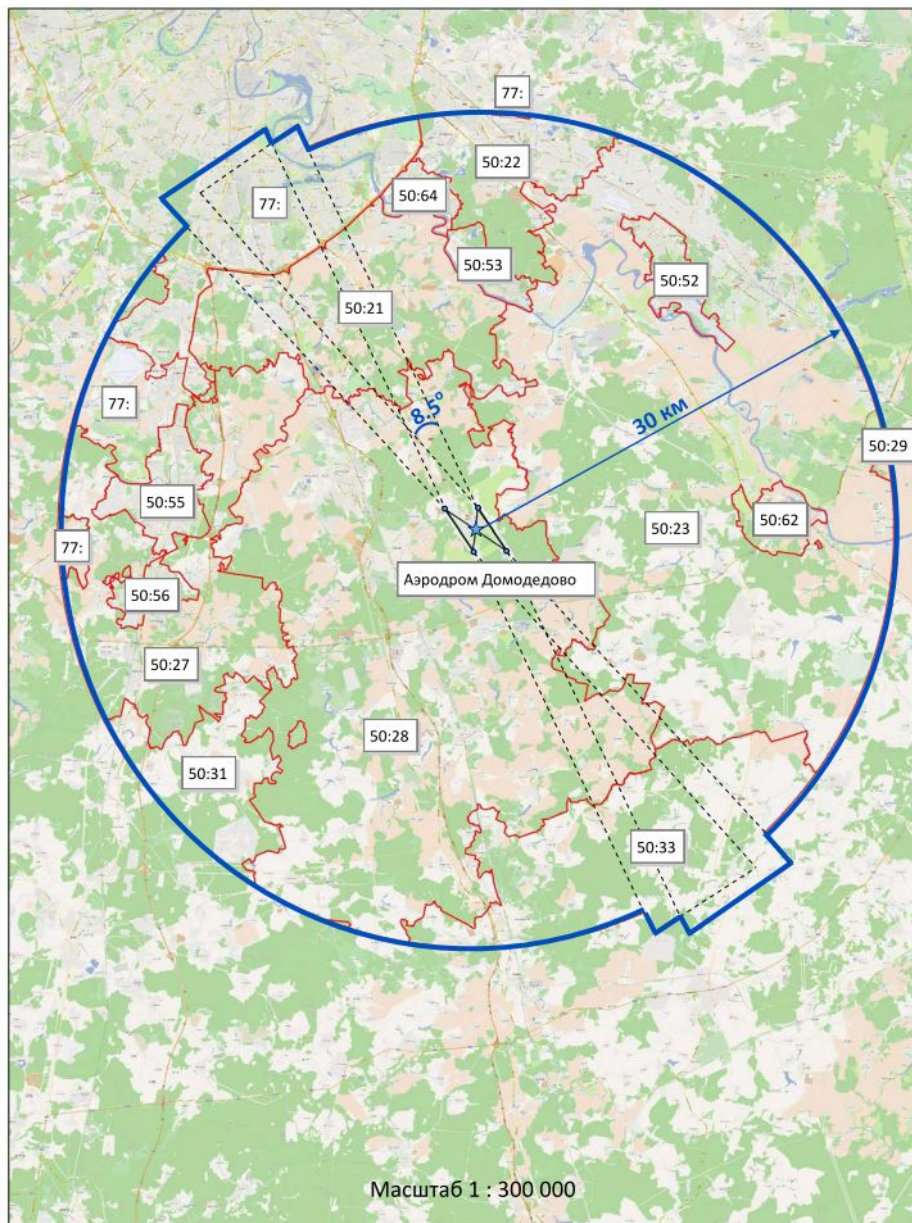
*Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460.*



Приаэродромная территория в настоящее время определена и утверждена только для аэропорта Домодедово. Экспертам это не может быть не известно. По этим причинам требование ФАУ «Главгосэкспертиза России» выглядит нелогично, но оно вполне обосновано положениями действующих нормативно-правовых актов.

## ОБЗОРНАЯ СХЕМА

Зона с особыми условиями использования территорий-  
Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово)



Об отводе в согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Шереметьево

В соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 4 Федерального закона от 05.07.2017 № 155-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» и постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил размещения на приаэродромной территории объектов, перечень которых и права разрешения размещения, возникающих между органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории»:

1. Отдать в согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Шереметьево на основании прилагаемого в настоящему распоряжению перечня земельных

2. Главному управлению архитектуры и градостроительства Московской области представить в Федеральное агентство воздушного транспорта как уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти настоящее распоряжение.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя Председателя Правительства Московской области Фокина М.А.

Губернатор  
Московской области  
Варшавин

А.Ю.

2. Не представлены достоверные сведения о наличии или отсутствии **объектов культурного наследия** на участке производства работ.

*Основание – ст. 6; ст. 9\_3; ст. 28; ст. 30; ст. 34; ст. 34\_1; ст. 36*

*Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 8.5.1–8.5.3 СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», письмо Министерства культуры Российской Федерации от 02.11.2016 № 337-01-39-НМ.*



# ОАО «Щекиноазот»



3. Не представлен перечень видов **животных, подлежащих охране**, по типам биотопов в зоне возможного влияния объекта. Не приведены сведения о плотности и численности ценных и промысловых видов животных, их местообитаниях, характеристика и оценка состояния миграционных видов животных, путей их миграции, для рыб – мест нереста, нагула, наличия зимовальных ям, для птиц – мест скоплений на пролете, гнездовой, для других животных – мест размножения, выращивания потомства и др. Не представлены сведения о периодах, в течение которых животные наиболее уязвимы к воздействиям, связанным со строительством объекта и его функционированием. Основные пути миграции и местообитания животных должны быть указаны на картографическом материале.



*Основание – п.п. 3.9, 4.82-4.83 СП 11-102-97, п. 8.5.2 СП 47.13330.2012.*



4. Не представлены сведения уполномоченных органов о наличии или отсутствии на участке работ **защитных лесов и защитных участков лесов.**



*Основание – п.п. 8.5.1- 8.5.3 СП 47.13330.2012.*

5. Не представлены сведения о наличии или отсутствии на территории работ **местообитаний охраняемых видов растений.**

*Основание – п. 8.5.3 СП 47.13330.2012; п. 4.39, п. 8.1.8 и п. 8.1.11 СП 47.13330.2016, п. 3.9 СП 11-102-97.*

Рассматриваемые объекты строительства предусматриваются на территориях промплощадок действующих предприятий, полностью спланированных при создании заводов еще в далекие Советские годы. На площадках сформировался техногенный (промышленный) ландшафт.

Глубокая техногенная трансформация ландшафтных условий на большой площади связана с удалением естественного почвенно-растительного покрова при заложении горизонта насыпных грунтов, с производственной застройкой, прокладкой сети подземных и наземных коммуникаций, с технологическим режимом эксплуатации, что предопределило миграцию представителей животного мира с территории, глубокие и необратимые изменения ареалов их обитания. Опять же требования экспертов выглядят нелогично, но они продиктованы просто следованием положений НПА.



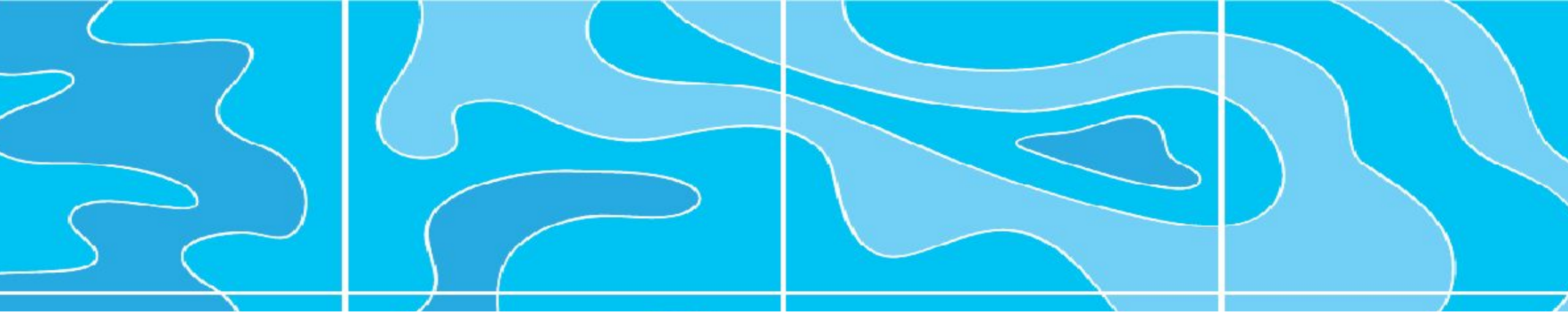
# ООО «РН-Туапсинский НПЗ»



## Заключение



В заключении следует отметить, что многие специалисты при проведении экспертиз различного уровня и назначения достаточно **терпимо относятся к обоснованиям отсутствия** тех или иных сведений, **не влияющих на качество** выпускаемой проектной и изыскательской документации, если это не влечет ухудшения качества работ, не имеет негативных экологических, санитарно-эпидемиологических последствий, а также не затрагивает вопросов промбезопасности. К тому же не все сведения, запрашиваемые в уполномоченных органах, выдаются безвозмездно, **многие справки стоят десятки тысяч рублей**, а их собирать по одному объекту необходимо несколько штук. В итоге **затраты на их получение могут составлять сотни тысяч рублей**. Поэтому желание Заказчика проектно-изыскательских работ в какой-то мере сэкономить на этом этапе вполне понятно.



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**

