

*Самохин Егор Сергеевич, студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет»,
г. Москва, Россия*

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ИЖС С УЧЕТОМ ВВЕДЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ ПОДАЧИ УВЕДОМЛЕНИЙ О НАЧАЛЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: Перед постройкой дома, придется собрать и оформить кучу разных бумаг. Порой их количество доходит до двадцати и более экземпляров. А если строение планируется в городском районе, то процедура усложняется еще больше.

Если участок под строительство уже приобретен и оформлен как Индивидуальное Жилищное Строительство (аббревиатура ИЖС), то дело наполовину уже сделано и можно приступать к оформлению бумаг на жилье. В противном случае надо найти свободный земельный участок. В больших городах их очень мало, так как земля в основном принадлежит муниципалитету. Приобрести или взять в аренду участок можно на аукционах. При оформлении земли в собственность в кадастровом паспорте должна быть категория «Земли населенных пунктов», иначе жилое строение строить не разрешат.

Ключевые слова: Жилищный участок, План, Разрешение, Реализация проектов.

Annotation: Before building a house, you will have to collect and arrange a bunch of different papers. Sometimes their number reaches twenty or more copies. And if the building is planned in an urban area, then the procedure becomes even more complicated.

If the land for construction has already been purchased and formalized as an Individual Housing Construction (abbreviation for IZHS), then the job is half done and you can start drawing up papers for housing. Otherwise, you need to find a free land plot. In large cities there are very few of them, since the land is mainly owned by the municipality. You can buy or rent a plot at auctions. When registering land in ownership, the cadastral passport must contain the category "Lands of settlements", otherwise they will not be allowed to build a residential building.

Keywords: Residential plot, Plan, Permit, Implementation of projects.

Введение

Участок земельной собственности есть, что дальше?

Надо найти архитектурное бюро, которое составит план дома. У бюро обязательно должна быть лицензия, подтверждающая их законную деятельность. Если таковой нет, то велика вероятность, что проектирование здания не одобрят.

Затем необходимо получить разрешение на постройку дома. Для этого потребуются следующие документы: паспорт, документ на право собственности или аренды земельного участка, копии проекта вашего гражданского здания, лицензии проектной организации. Еще надо согласовать строительство с соседями, если таковые имеются.

Сделать исследование участка, разбивку границ. Этим занимается служба, которая называется Геонадзор. Сделать топографическую съемку для строительного паспорта.

Получить строительный паспорт. Для этого потребуется:

- Паспорт и его копия;
- Свидетельство собственности на землю и план земельного участка;
- Разрешение на строительство;
- Лицензия на проектирование и копия;
- План топосъемки;

- Разрешение исполнительной власти.

Если планируется проведение надземных и подземных коммуникаций, то необходимо получение разрешения от соответствующих организаций. К таким работам относятся: проведение канализации, воды, электричества, газа.

Немаловажен еще один момент: все собранные документы действительны в течение 2-х лет. Если в этот промежуток времени не началось строительство – придется собирать все документы заново.

Грамотно составленная предпроектная градостроительная и проектная документация существенно облегчает задачу получения в соответственных госучреждениях исходно-разрешительных документов, позволяет выбрать наилучшие проектные решения и способы выполнения строительно-монтажных работ.

Кроме этого по своей значимости все здания разделяются на классы:

I класс – объекты общественного назначения, выполняющие весомую роль в формировании городской инфраструктуры и многоэтажные жилые (больше 6 этажей);

II класс включает здания массового строительства, 4-ех и 5-тиэтажные жилые дома;

III класс – малоэтажные дома с небольшой вместительностью;

IV класс – это сооружения, к которым выдвигается минимум требований.

Для объектов каждого класса может потребоваться разработка предпроектной документации в полном или упрощенном объеме.

Предпроектная проработка, которую еще называют прединвестиционной, как правило разрабатывается для получения результатов прединвестиционных исследований, при планировании строительных объектов и участия в торгах открытого типа, товарных аукционах, тендерах. Кроме этого предпроектная стадия необходима при возведении конструктивно сложных зданий и сооружений с особым стилем и архитектурой.

Чаще всего такие документы применяются при строительстве многоэтажных жилых домов, объектов социально-культурного, коммерческого, коммунально-бытового, производственного назначений.

Наличие такой документации упрощает определение стратегии дальнейшей работы, позволяет подтвердить важность строительного решения и оценить целесообразность реализации инвестиционного проекта.

Законодательством точное содержание документов не устанавливается, только в утвержденном Постановлением № 1008 Положении о госэкспертизе приведены разъяснения о возможном перечне документов.

В зависимости от специфики объекта в состав предпроектной документации входят:

- ведомости и протоколы инженерно-изыскательных работ;
- технико-экономическое обоснование строительного проекта;
- результаты проведенных технико-экономических расчетов;
- определение основных технических решений;
- исследование земельного участка на предмет возможности проведения на нем строительных работ и составление генплана объекта;
- технический анализ существующего здания при предстоящей его реконструкции или модернизации;
- техническое задание;
- смета на проведение проектных и строительных работ.

На объекты, строительство которых полностью или частично будет проводиться за счет финансирования из госбюджета, получаемых под государственные гарантии кредитов или других бюджетных средств обязательной является экспертиза предпроектной документации.

При положительном результате экспертизы заказчиком и застройщиком осуществляется утверждение предпроектной документации.

Рабочая документация нужна не только потому, что этого требует закон. Строительство объекта по проекту обеспечивает решение ряда важных задач:

- еще перед началом строительного процесса определить соответствие реконструируемого или возводимого с нуля объекта требованиям технических регламентов;
- установить соответствие объекта техническому заданию на проектирование;
- установить точные сроки строительных работ;
- составить смету, необходимую для выделения бюджетных средств на возведение сооружения;
- получение согласования строительства со смежными собственниками и необходимыми ведомствами;
- предотвратить непредвиденные затраты и существенно понизить общую стоимость строительства;
- избежать глобальных ошибок в ходе работ и учесть все законодательные требования и пожелания заказчика;
- получить разрешение на проведение строительных работ.

Разработка проектно-технической документации сводит к минимуму риски ошибок и неожиданных «сюрпризов» как для заказчика, так и для исполнителя работ.

Кроме этого проект необходим для ввода уже построенного сооружения в эксплуатацию, а также для обслуживания здания в соответствии его назначения [1; 2; 3].

Состав проектной документации на строительство для производственных и непроизводственных объектов капитального строительства состоит из 12 разделов:

- Раздел 1– Пояснительная записка.
- Раздел 2– Схема планировочной организации земельного участка.
- Раздел 3– Архитектурные решения.
- Раздел 4– Конструктивные и объемно-планировочные решения.

- Раздел 5– Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

- Подраздел – Система водоснабжения.

- Подраздел – Система водоотведения.

- Подраздел – Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

- Подраздел – Сети связи.

- Подраздел – Система газоснабжения.

- Подраздел – Технологические решения.

- Раздел 6– Проект организации строительства.

- Раздел 7– Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.

- Раздел 8– Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

- Раздел 9 – Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

- Раздел 10– Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

- Раздел 10.1– Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

- Раздел 11– Смета на строительство объектов капитального строительства.

- Раздел 12– Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Разделы проектной документации для линейных объектов следующие:

1. Раздел 1 – Пояснительная записка.

2. Раздел 2 – Проект полосы отвода.

3. Раздел 3 – Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения.

4. Раздел 4 – Здания, строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта.

5. Раздел 5 – Проект организации строительства.

6. Раздел 6 – Проект организации работ по сносу (демонтажу) линейного объекта.

7. Раздел 7 – Мероприятия по охране окружающей среды.

8. Раздел 8 – Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

9. Раздел 9 – Смета на строительство.

В постановлении № 87 можно подробно ознакомиться с требованиями к содержанию проектов. Комплектуется готовая документация отдельно по конкретным разделам и подразделам. В таблицах А.1 и А.2 ГОСТа 21.1101-2013 приведены все наименования разделов и их шифры [4; 5].

По типологии входящих в проект материалов различают следующие виды проектной документации:

- генеральный план. Содержит изображение подлежащей застройке площади с указанием контуров уже существующих и проектируемых объектов, определением благоустройства территории, топографических особенностей местности;

- общие чертежи. Включают чертежи фасадов с обозначением всех архитектурных элементов и внешнего вида конструкции, поэтажные планы, схемы зданий в продольном и поперечном разрезах с наличием места расположения инженерных коммуникаций и способов их увязки между собой;

- чертежи деталей. Составляются для сложных узлов с указанием геометрических размеров всех элементов и деталей сооружения, обозначением спецификации, сечения и сопряжения конструктивных элементов;

- паспорт проекта. Это документ, в котором обязательно присутствует краткое описание объекта, его изображение и основные технические характеристики;

- пояснительная записка. В ней подробно описывается вся информация о проектируемом объекте: назначение, внешний вид, организация внутреннего пространства. В записке обязательно наличие основных технических показателей сооружения и конструктивных особенностей. Также должна присутствовать аргументация того, почему именно данный вариант будет лучшим проектным решением для конкретного строительного объекта;
- расчеты. Для установления параметров зданий и отдельных конструктивных элементов выполняются аэродинамические, тепловые, физико-химические, гидравлические, на сейсмичность и другие расчеты. Все полученные результаты отображаются в табличном или текстовом виде;
- сметы. Могут быть отдельным разделом проекта или выполняться в виде приложения к документации. В любом случае сметы должны присутствовать, поскольку строительство невозможно провести качественно и эффективно без точного определения финансовых затрат [6; 7].

Все указанные виды материалов составляют определенные разделы проектной документации. Для более быстрого и понятного восприятия изложенной в проекте информации некоторые рисунки, графики и схемы выполняются в цвете. В аксонометрии выполняются технические изображения и в перспективе рисуются художественные.

Основные результаты

Согласно действующего законодательства составленная документация должна быть утверждена соответственными государственными органами.

Проверке подлежит соответствие проектной документации техническим регламентам, требованиям градостроительного кодекса и других строительных стандартов. Порядок утверждения проекта в каждом случае определяется в зависимости от типа объекта и предъявляемых к нему требований. Положительное заключение проектной документации здания или линейного объекта возможно только в случае отсутствия в нем ошибок. Каждый документ должен строго соответствовать нормативным стандартам.

Библиографический список:

1. Заренков В.А. В жилищном домостроении. Новые технологии "ЛенСпецСМУ" // Реконструкция. Строительство. — 1995. — С. 34-36.
2. Кудашев Е. А. Финансовое управление строительством загородных поселков // Экономика строительства. 2000. — № 10.
3. Воинов, А.А. Жилищное строительство в Белорусской ССР / А.А. Воинов. - М.: Книга по Требованию, 2012. - 224 с.
4. Гвоздарев, И. П. Индустриальные материалы в жилищном строительстве в 1959-1965 годах / И.П. Гвоздарев. - М.: Знание, 1995. - 426 с.
5. Рассел, Джесси Жилищное строительство в Республике Беларусь / Джесси Рассел. - М.: VSD, 2013. - 803 с.
6. Сиваев, С. Б. Государственная поддержка жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры / С.Б. Сиваев, Э.К. Трутнев, В.Ю. Прокофьев. - М.: Дело АНХ, 2009. - 264 с.
7. Сиваев, С.Б. Государственная поддержка жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры / С.Б. Сиваев. - М.: Дело, 2013. - 817 с.