

Реестр типовых ошибок при выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию

Реестр типовых ошибок при выдаче разрешений на строительство

Наиболее часто встречающиеся ошибки при выдаче разрешений на строительство

1. Проектная документация не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка:

- не соблюден минимальный процент озеленения (крышное и вертикальное озеленение не носят компенсационный характер и не включаются в показатель территории зеленых насаждений при подсчете баланса территории участка проектируемого объекта);
- не соблюдено требование по обеспеченности парковочными местами (либо парковка размещена на смежном участке);
- не соблюден минимальный процент застройки.

2. Предоставлены не все разделы проекта (обращаем внимание, что раздел проектной документации "Конструктивные и объемно-планировочные решения" является обязательным для предоставления).

3. В проектной документации различные технико-экономические показатели, либо данные показатели в проектной документации не соответствуют указанным в экспертизе.

4. Строительная площадка, либо часть благоустройства (подпорные стенки, парковки, озеленение и пр.) за границами земельного участка.

5. Не предусмотрены места для инвалидов либо их количество не соответствует требованиям законодательства (согласно статье 15 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации") на каждой стоянке (остановке) транспортных средств выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, а также инвалидами III группы; на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске ("СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001").

6. Истек срок действия договора аренды, либо срок строительства превышает срок действия договора аренды.

7. Документы на строительство в зоне с особыми условиями территории.

8. Не получены разрешительные документы на строительство в зоне с особыми условиями территории.

9. Истекли сроки действия ТУ, либо они предоставлены без договоров о технологическом присоединении без которых не действительны.

10. Идет строительство комплекса объектов, либо от объекта устанавливается санитарно-защитная зона, выходящая за границы участка, либо предусмотрено массовое пребывание людей на объекте, при этом экспертиза проектной документации не предоставлена.

11. Участок в санитарно-защитной зоне предприятия, где запрещено строительство определенных видов объектов.

12. Срок действия ГПЗУ (3 года), или до 31.12.2021 (если ГПЗУ до 01.01.2017).

13. Участок предоставлен для дальнейшей эксплуатации, а планируется полный демонтаж здания и строительство нового, либо строительство еще одного объекта.

14. Проектная документация предоставлена в электронном виде без электронной цифровой подписи.

Наиболее часто встречающиеся ошибки при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

1. Ошибки в заполнении документов:

- неверно указана дата утверждения проектной документации (после выдачи экспертизы проектной документации);
- неверно указаны проектные /фактические технико-экономические показатели
- дата завершения строительства в акте приемки, заключение органа государственного строительного надзора, техническом плане различна
- благоустройство выполнено не в полном объеме
- построенный объект не соответствует проекту
- а дата утверждения проектной документации (после выдачи экспертизы проектной документации).

Дополнительно обращаем внимание, что при направлении заявлений в Управление Росреестра портал дает возможность загрузки технического плана — размер которого не превышает 100 мб