



Исходно-разрешительная документация (ИРД)

Выполнил: ст. гр. БА-11

Павлова Т.С

Проверил: Конторусов С.Е


Исходно-разрешительная документация (ИРД)

Пакет документов, собираемый техническим заказчиком, необходимый для получения разрешения на строительство здания или сооружения, называют исходно-разрешительной документацией.

Предпроектная проработка и оформление исходно-разрешительной документации (ИРД) это начальная стадия строительного проекта, проработка исходных данных определяет качественные параметры, объемы и финансовые потребности для возведения объекта недвижимости. Этот этап строительства неизбежен, зачастую – длителен.

Комплект ИРД включает в себя план земельного участка, размещение будущего здания на местности, обозначение границы земельного участка, а также технические и экономические показатели здания. Также в него входят рекомендации и требования, полученные от согласующих госучреждений. Когда собран весь комплект документов, технический заказчик начинает стадию проектирования, проектировщик получает комплект исходных данных и подробное техническое задание. Исходно-разрешительная документация в комплекте достаточна для получения разрешения на строительство и последующего начала строительных работ.

О составе ИРД и законном порядке подготовки к строительству и возведению зданий есть главы 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.



Получение комплекта документов исходно-разрешительной документации для проектирования нового строительства или выполнения капремонта осуществляет застройщик, распоряжающийся земельным участком. Технический заказчик в соответствии с поручением застройщика, по договору, выступает от его имени и собирает всю ИРД.

После прохождения градостроительного совета, получения постановлений местной администрации о проектировании, прохождения общественных слушаний по объекту, техзаказчик заказывает создание проектной документации, которую необходимо согласовать в Госэкспертизе.

Если застройщик - инвестор и в его интересах оптимизировать сроки предпроектной стадии, снизить расходы по предстоящему строительству, технический заказчик заинтересован в том же, и обладает опытом предыдущих работ, который позволит сократить предпроектную стадию, собрать пакет документов в планируемый срок.

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 44 — 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).

Как правило, получение ИРД, необходимой для строительства, реконструкции, технического перевооружения и капитального ремонта зданий и 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, выдаётся заявителю специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований).

Случаи, когда разрешение на строительство не требуется, закреплены в (п. 17 ст. 51 ГрКРФ).

Таким образом, можно получить следующее определение, для дальнейшего его использования в договорах на проектирование, строительный подряд, выполнение функций Заказчика-Застройщика:

Исходно-разрешительная документация (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 юридическому лицу.

Исходно-разрешительная документация (ИРД):

Изменение вида разрешенного использования земельного участка
(Постановление, Распоряжение, Кадастровый паспорт)

1. Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения (Договор)
2. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)
3. Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «Проект», при особой сложности на стадии «Рабочий проект»)
4. Разрешение на строительство
5. Заключение о соответствии проектируемого объекта построенному (не выдается на руки Застройщику)
6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию


Основные документы Исходно-разрешительной документации (ИРД):

1. Изменение разрешенного использования земельного участка
2. Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения
3. Градостроительный план земельного участка
4. Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «проектная документация»)
5. Разрешение на строительство
6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Состав пакета исходно-разрешительной документации:

1. Изменение вида разрешенного использования земельного участка (Постановление, Распоряжение, Кадастровый паспорт)
2. Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения (Договор)
3. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)
4. Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «Проект», при особой сложности на стадии «Рабочий проект»)
5. Разрешение на строительство
6. Заключение о соответствии проектируемого объекта построенному (не выдается на руки Застройщику)
7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

В составе ИРД – поручение главы местной администрации по разработке проекта если застройщик – местная администрация. Если застройщик – компания, частное лицо – письмо-заявление от него в местную администрацию. Юридическое основание – договор аренды земли или свидетельство собственности на земельный участок.



Градостроительное обоснование включает топографическую съемку местности в масштабе 1:2000, на которой есть границы построенных и планируемых объектов капитального строительства, границы других сооружений, дорог, инженерных сетей, зданий и территорий историко-культурного наследия, охраняемые объекты природопользования, общественные территории, земля с особыми условиями использования, предполагающим разного рода ограничения в виде красных линий. На плане местности отражаются границы участка застройки и будущего здания или комплекса зданий.

Обоснование предполагает учёт интересов соседей, данных генплана развития территории. Обоснование в процессе работы должно привести к прохождению заседания градостроительного совета и получению градостроительного заключения.


Правоустанавливающие документы:

Разрешительная документация для строительства подразделяются на следующие виды:

1. Правоустанавливающие документы.

Универсальным правом является право собственности. Так, в соответствии с п.1 ст.263 ГК РФ собственник земельного участка имеет право возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем земельном участке другим лицам. В соответствии с земельным законодательством все земли подразделяются на категории, которые и определяют целевое использование земельного участка. В соответствии с п.2 ст.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 30.06.2003) сведения о категории земельного участка указываются в:

- 1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- 2) договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) документах государственного земельного кадастра;
- 4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.



Законодательством установлена возможность перевода земли из одной категории в другую в установленном законодательством порядке (ст.8 Земельного кодекса Российской Федерации). Нарушение установленного федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую (п.3 ст.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

2. Проектная документация.

Соблюдение градостроительных, а также строительных норм и правил достигается при осуществлении строительства или иных строительных работ в соответствии с согласованной с надзорными и контрольными органами проектной документацией. Проектная документация согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации — это графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта (п.1 ст.61). В соответствии со ст.61 этого Кодекса строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основании проектной документации.

Полный комплект ИРД позволяет получить разрешение на строительство, ключевой документ, легализующий права инвестора построить то, что задумано.