# 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 исходноразрешительной 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 предстроительной 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 капстроительства, 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 сторительства 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 № 136-Ф3 (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.