



Как получить разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства

1. Что такое объект капитального строительства?

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации – далее ГрК РФ).

Понятия здания и сооружения определены п. 6 и п. 23 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», согласно которым:

- здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

- сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

2. О каких документах идет речь?

В соответствии с ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного ч. 1.1 ст. 51.1 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Получению разрешения на строительство, как следует из ч. 2 ст. 48 ГрК РФ, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В соответствии с ч. 1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

3. В каких случаях для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории?

Перечень таких случаев определен постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816.

4. В каких случаях не требуется получение разрешения на строительство?

Перечень таких случаев определен ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, а именно:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

2) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации;

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

6) капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в случае, указанном в ч. 11 ст. 52 ГрК РФ;

7) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

8) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

9) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;

10) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

11) иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Следует отметить, что постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (далее - Постановление № 1816) также утверждён перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.

5. В каких случаях не требуется получение разрешения на строительство на территории Новосибирской области?

Помимо случаев, предусмотренных ГрК РФ и Постановлением № 1816, перечень таких случаев определен Законом Новосибирской области от 14.12.2015 № 20-ОЗ.

6. Перечень необходимых для получения разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства документов?

Перечень документов определен ГрК РФ (ст. 51 и 55 соответственно), а также:

- административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 24.10.2025 № 11904.

- административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, утвержденным Постановлением мэрии города Новосибирска от 24.10.2025 № 11887.

7. Требуется ли получение разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома, индивидуального жилого дома?

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам (ст. 1 ГрК РФ).

Строительство или реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на строительство (п. 1.1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ). Для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо направить в администрацию района города уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (ст. 51.1 ГрК РФ).

8. Как получить разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства?

Шаг 1. Подготовьте документы, указанные в п. 6 настоящей инструкции.

Шаг 2. Подайте документы.

Муниципальная услуга предоставляется от имени мэрии управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Документы, необходимые для предоставления муниципальной услуги, подаются:

- на бумажном носителе лично в управление, ГАУ «МФЦ» или почтовым отправлением по месту нахождения управления;

- в электронной форме посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг «Госуслуги».

Копии документов принимаются при условии их заверения в соответствии с законодательством либо при отсутствии такого заверения - с предъявлением подлинников.

При представлении документов через Единый портал государственных и муниципальных услуг документы представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью, вид которой предусмотрен законодательством Российской Федерации.

Шаг 3. Получите разрешение.

Срок предоставления муниципальной услуги - пять рабочих дней со дня регистрации заявления об оказании соответствующей муниципальной услуги.

Уполномоченный специалист осуществляет регистрацию подписанного разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию в журнале учета в электронной форме и на бумажном носителе и уведомляет заявителя (его уполномоченного представителя) о

готовности результата предоставления муниципальной услуги по телефону либо по электронной почте.

Выдача (направление) заявителю разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию производится уполномоченным специалистом в день уведомления заявителя под роспись в журнале учета (с отметкой о способе направления).

В случае обращения заявителя посредством почтового отправления либо через ГАУ «МФЦ» подписанное разрешение на строительство, ввод объекта в эксплуатацию направляется заявителю почтовым отправлением либо в ГАУ «МФЦ» соответственно, если иной способ его получения не указан заявителем.

При обращении заявителя в электронной форме с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг электронный образ подписанного разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию направляется заявителю с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг.

9. Как оформляются разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию?

Разрешения на строительство, ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию оформляются по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.06.2022 № 446/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

10. Могут ли мне отказать в выдаче разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию?

Да, в некоторых случаях в предоставлении муниципальной услуги может быть отказано. Перечень таких оснований определен ГрК РФ (ст. 51 и 55 соответственно), а также административными регламентами предоставления муниципальных услуг.

11. Можно ли обжаловать отказ в выдаче разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию?

Да. Такая возможность предусмотрена ГрК РФ (в судебном порядке), административными регламентами оказания муниципальных услуг (в досудебном порядке).

12. Могу ли я внести изменения, в том числе продлить срок действия разрешения на строительство?

Да, это предусмотрено ГрК РФ (ст. 51), а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства.

13. Могут ли отказать во внесении изменений в разрешение на строительство?

Да, основания для отказа перечислены в ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ.
