**Наиболее часто встречающиеся ошибки при выдаче разрешений на строительство**

|  |  |
| --- | --- |
|  | 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 |
|  | предоставлены не все разделы проекта (обращаем внимание, что раздел проектной документации "Конструктивные и объемно-планировочные решения" является обязательные для предоставления) |
|  | в проектной документации различные технико-экономические показатели, либо данные показатели в проектной документации не соответствуют указанным в экспертизе |
|  | строительная площадка, либо часть благоустройства (подпорные стенки, парковки, озеленение и пр.) за границами земельного участка |
|  | 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") |
|  | истек срок действия договора аренды, либо срок строительства превышает срок действия договора аренды |
|  | не получены разрешительные документы на строительство в зоне с особыми условиями территории |
|  | истекли сроки действия ТУ, либо они предоставлены без договоров о технологическом присоединении без которых не действительны |
|  | 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 |
|  | участок в санитарно-защитной зоне предприятия, где запрещено строительство определенных видов объектов |
|  | срок действия ГПЗУ (3 года), или до 31.12.2021 (если ГПЗУ до 01.01.2017) |
|  | участок предоставлен для дальнейшей эксплуатации, а планируется полный демонтаж здания и строительство нового, либо строительство еще одного объекта |
|  | проектная документация предоставлена в электронном виде без электронной цифровой подписи |

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | 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, заключении органа государственного строительного надзора, техническом плане различна |
|  | благоустройство выполнено не в полном объеме |
|  | построенный объект не соответствует проекту |

**Типовые ошибки проектных организаций при разработке**

**проектно-сметной документации**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.** | Не использование результатов инженерных изысканий при проектировании (отсутствие связи между результатами инженерных изысканий и проектной документации) |
| **2.** | В проекте организации земельного участка учитывают баланс земляных масс, но не учитывают гидрометеорологические условия, рельеф, водоотведение поверхностных стоков, примыкание к существующей дорожной сети |
| **3.** | В проектной документации линейных объектов отсутствуют специальные технические условия на пересечение, примыкание и переустройство с автомобильными дорогами федерального, регионального, местного значения |
| **4.** | В составе исходной документации отсутствуют технические условия для технологического присоединения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения |
| **5.** | В ПСД отсутствует раздел мероприятий по обеспечению доступности зданий о сооружений для маломобильных категорий населения |
| **6.** | Проектировщиками не используются все действующие нормативные документы в строительстве обязательного и рекомендательного применения. |

**Дополнительно обращаем внимание, что при направлении заявлений в управление Росреестра портал дает возможность загрузки технического плана размер которого не превышает 100 Мб**