



ВСЕ О ПРОЦЕССЕ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ

*Департамент по надзору в сфере услуг
г. Бостона*

Настоящая инструкция дает общее представление о процедуре получения разрешения на строительство и строительном контроле в городе Бостон. Конкретные вопросы по теме можно задать в Департамент по надзору в сфере услуг по телефону [617-635-5300](tel:617-635-5300) или электронной почте isd@boston.gov, или по горячей линии 311.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОДГОТОВКА

Шаг 1: Информация о процессе и условиях

Шаг 2: Проверка территориального зонирования и статуса заселения имущества

Шаг 3: Определение требований к разрешению

2. ХОД ПРОЦЕССА

Шаг 4: Сбор информации

Шаг 5: Подача заявки на получение разрешения

3. ОТСЛЕЖИВАНИЕ

Шаг 6: Определение сроков на рассмотрение

Шаг 7: Обжалование отказа выдачи разрешения

Шаг 8: Планирование следующих шагов

Шаг 9: Дополнительные ресурсы



1. ПОДГОТОВКА

ШАГ 1: ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЦЕССЕ И УСЛОВИЯХ

- **Кто отвечает за выдачу разрешений на строительство?** [Департамент по надзору в сфере услуг](#) определяет и обеспечивает соблюдение нормативно-правовых актов в области строительства, жилья, здравоохранения, санитарии и безопасности, установленных властями города и штата. Разрешение на строительство получается до начала работ и выдается как на само здание, так и на электротехнические, сантехнические и газовые работы. В зависимости от объема, масштаба и места проведения работ могут потребоваться заключения других уполномоченных органов.
- **Ваш проект строительства или ремонта относится к сфере малого бизнеса?** [Управление экономического развития и инклюзивности](#) (Office of Economic Opportunity and Inclusion Cabinet) предоставляет предпринимателям Бостона комплексные услуги (по принципу «единого окна»), включая Программу развития малого бизнеса (Small Business Development Team) и фонд «Бостон Мейн Стритс» (Boston Main Streets), которые создают комфортную среду для открытия, развития и становления коммерческих предприятий в Бостоне.
- **Планируете строительство или ремонт в своем доме?** Владельцам домов и арендодателям помогут ресурсы [Управления мэрии по жилищным вопросам](#) (Mayor’s Office of Housing), [Управления по экологии](#) (Environment Department) и [Агентства по планированию и зонированию](#) (Boston Planning & Development Agency), разъясняющие вопросы пространственного планирования и условий окружающей среды в Бостоне.

ШАГ 2: ПРОВЕРКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И СТАТУСА ЗАСЕЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

- **Я хочу начать строительство в Бостоне. С чего начать?** Прежде чем подать заявку на получение разрешения на начало любого типа строительства (если вы этого до сих пор не сделали), следует проконсультироваться с лицензированным проектировщиком (архитектором или инженером) штата Массачусетс и лицензированным подрядчиком. Они помогут подготовить необходимые документы и объяснят детали процесса. Рекомендуем также проверить историю выдачи разрешений на выбранное вами место, территориальное зонирование и юридический статус проживания.



ЧТО НУЖНО ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

- **Лицензированный подрядчик.** При выборе подрядчика для вашего проекта рекомендуем пользоваться услугами только лицензированных подрядчиков (с лицензией на строительный надзор, CSL) со статусом подрядчика на благоустройство домов (HIC). Также рекомендуем доверить ему право подачи заявок на все разрешения от вашего имени.
 - Проверить наличие лицензии на строительство можно на [вебсайте штата](#).
 - Подробнее о подборе подрядчика, составлении договора и полезных советах до начала и во время строительства можно узнать на странице [Советы по благоустройству и заключению договора](#).
- **Оформление пространства.** Для получения разрешения на крупные проекты потребуется отправить планы строительства в Департамент по надзору в сфере услуг на рассмотрение и утверждение. Рекомендуем изучить рынок и рассмотреть возможность найма архитектора или дизайнера, который будет готовить технические чертежи за вас. Часто если нет изменений существующих параметров использования, эвакуации или иных критических параметров, планы могут не потребоваться. Для простого ремонта в доме, как правило, в планах строительства нет необходимости.

ИНФОРМАЦИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ СОПРОВОЖДЕНИИ

- **История выдачи разрешений.** Прежде чем приступить к работе, проверьте существующие законные условия использования и проживания в здании, а также историю выдачи разрешений онлайн через [Поиск разрешения на строительство \(Building Permit Search\)](#). Дополнительно можно обратиться в архив Департамента по надзору в сфере услуг по адресу Массачусетс авеню, 1010 (1010 Massachusetts Ave.).
- **Территориальное зонирование.** Статус зонирования можно также проверить онлайн по обозначению участка на интерактивной карте [Агентства по планированию и зонированию](#). В зависимости от вида запланированных работ проект классифицируется по одной из двух категорий зонирования:
 - **По праву.** Если ваша собственность зонированием определена для целевого использования и соответствует остальным требованиям зонирования, вы можете продолжить процесс подачи заявки.
 - **Изменение назначения.** Если планируемые работы не отвечают всем требованиям зонирования, ваша заявка на получение разрешения будет отклонена, и вам придется добиваться решения [Апелляционного совета](#)



- [по территориальному зонированию](#) (Zoning Board of Appeal, ZBA) и проходить процедуру оценки района.
- **Информирование о ходе процесса.** Следить за ходом исполнения заявки об изменении назначения можно через [трекер Апелляционного совета по территориальному зонированию \(ZBA Tracker\)](#).
 - **Проверка законности проживания.** Информацию [о способах проверки законности проживания](#) можно найти на сайте Департамента по надзору в сфере услуг вне зависимости от того, внесены ли вы в реестр или нет. Прежде чем подавать заявку на разрешение, убедитесь, что существует юридическая запись об использовании и проживании на территории недвижимости.
 - **Есть акт в реестре.** Вы можете запросить копию акта о проживании в Департаменте по надзору в сфере услуг до начала процедуры получения краткосрочного или долгосрочного разрешения, в зависимости от вида строительных работ (этот процесс описан ниже).
 - **Нет акта в реестре.** Необходимо подать заявку на подтверждение факта проживания. В зависимости от объема работ вы можете либо добавить описание работы к этому заявлению, либо дождаться оформления заявления, а затем подать заявку и получить факультативное разрешение на планируемые работы.

ШАГ 3: ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К РАЗРЕШЕНИЮ

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

- **Зачем мне нужно разрешение на строительство?** Согласно закону, для начала любого вида строительных работ необходимо получить разрешение. Как уже упоминалось, ход процесса получения разрешения в Департаменте по надзору в сфере услуг зависит от того, вносите вы изменения в конструкцию или в размещение/функции здания.
- **Кому необходимо подавать заявку на получение разрешения на строительство?** Любой подрядчик, компания или домовладелец, планирующий строительный проект, должен подать заявку на получение разрешения на строительство.
- **Какое разрешение на строительство нужно мне?** Если вы определились с условиями размещения и зонирования вашей собственности, то, скорее всего, уже понимаете, какое требуется разрешение: краткосрочное или долгосрочное.
 - **Краткосрочное/факультативное разрешение.** Выдается на работы небольшого объема, которые не приводят к изменению: а) назначения и плана эвакуации, б) пожарной безопасности, с) жилой площади в здании.
 - **Долгосрочное разрешение/разрешение на реконструкцию.** Такой вид разрешения требуется для нового строительства или внесения серьезных



изменений в существующее здание, которое может потребовать изменения назначения земли. Наиболее частые примеры:

- *Новое строительство и пристройки,*
 - *Ремонт несущих конструкций или реконструкция,*
 - *Изменение или легализация способа пользования или владения в отсутствие акта записи,*
 - *Постройка [Дополнительного жилого помещения \(Additional Dwelling Unit, ADU\)](#),*
 - *Установка системы пожаротушения или пожарной сигнализации,*
 - *Расширение площади использования в пределах здания.*
- Подробнее о различных типах разрешений на строительство можно прочитать на сайте Департамента по надзору в сфере услуг: [Какой тип разрешения на строительство нужен мне?](#).

ПРОЧИЕ РАЗРЕШЕНИЯ

- **Нужны ли мне [другие разрешения](#) для строительства?** Да, вполне вероятно, что для вашего проекта потребуются дополнительные заявки. Как для жилых, так и для коммерческих проектов Департамент по надзору в сфере услуг предоставляет инструкции для следующих типов разрешений:
 - [Разрешение на снос](#)
 - [Разрешение на использование помещений](#)
 - [Разрешение на фундамент](#)
 - [Разрешение на новое строительство](#)
 - [Лицензия на хранение огнеопасных грузов в гараже](#) - потребуется, если в проект входит строительство гаража как части здания
 - [Листовой прокат](#) (прокладка трубопроводов)
 - [Разрешения на электротехнические и механические работы](#)

- **Заключения от соответствующих департаментов.** В зависимости от объема работ по проекту в процессе рассмотрения заявки могут потребоваться заключения о выполнении требований от управлений по экологии, охране памятников, водопроводам и канализации, [Комитета инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства \(Public Improvement Commission\)](#) и управления пожарной охраны.



2. ХОД ПРОЦЕССА

ШАГ 4: СБОР ИНФОРМАЦИИ

- **Что потребуется для подачи заявки на разрешение на строительство?** Для получения как краткосрочного, так и долгосрочного разрешений заявитель должен быть готов предоставить следующую информацию или документы:
 - Полное описание работ
 - Ожидаемые затраты (смета)
 - Удостоверение и разрешение на торговлю
 - Копия договора подряда
 - Отказ от осуществления прав владельца
 - Аффидевит Мэттокса-Хиггинса (*Mattocks Higgins Affidavit*)
 - Аффидевит о компенсации работникам при несчастных случаях
 - Другая информация по запросу
 - Контрольный номер по борьбе с грызунами для подвальных помещений и котлована
 - Документы на строительство, в том числе проект производства (для долгосрочного разрешения)
 - Гигиенический сертификат для организаций, занятых в приготовлении пищи
 - Аффидевит о соблюдении техники безопасности в строительстве (зависит от объема строительства и типа разрешения)
 - Заключение Комиссии по охране памятников (*Landmark Commission*) (при проведении работ в исторической части города)
- **Контрольный перечень Департамента по надзору в сфере услуг.** В данный [Контрольный перечень на получение разрешения на строительство](#) входят все перечисленные категории с детализацией в зависимости от объема сноса и нового строительства.
- **Поиск выданных разрешений.** На сайте [Analyze Boston](#) также можно искать выданные и реализованные разрешения, которые относятся к публичной информации. Их можно использовать как методические рекомендации при сборе и подаче необходимых документов.

ШАГ 5: ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ



ГДЕ ПОДАТЬ ЗАЯВКУ?

- **Куда необходимо подавать заявку на разрешение на строительство?** На большинство разрешений на строительство заявку можно подать онлайн через [Портал разрешений и лицензий Департамента по надзору в сфере услуг \(ISD Permit & Licenses Portal\)](#). Будьте готовы предоставить (и запомнить) свои данные для входа, чтобы сохранить текущий прогресс, пока ведете сбор необходимой информации.

КАК ПОДАТЬ ЗАЯВКУ

- **Как подать заявку на разрешение на строительство?** Мы рекомендуем всем соискателям разрешения подавать заявку через онлайн-портал. Если вы столкнулись с проблемой, требующей личного обращения, вы можете обратиться в офис Департамента по надзору в сфере услуг по адресу: Массачусетс Авеню, 1010 (1010 Massachusetts Avenue), с понедельника по пятницу с 8:00 до 16:00.
- **Процесс выполнения.** Для подачи онлайн-заявки выполните следующие действия:
 - *Зарегистрируйте учетную запись (имя пользователя и пароль)*
 - *Выберите тип разрешения, местонахождение и роль (три отдельных шага)*
 - *Добавьте контактную информацию группы*
 - *Выберите тип работ, способ владения, оценку выполняемых работ, описание работ*
 - *Загрузите документы*
 - *Оплатите необходимые сборы*
- **Практические руководства.** Мы получаем самые разные запросы о том, как подать заявку на получение разрешения или загрузить документы. Поэтому мы решили создать несколько визуальных ресурсов, которые могут вам помочь:
 - [Сайт: Как получить краткосрочное разрешение](#)
 - [Сайт: Как получить долгосрочное разрешение](#)
 - [Видео: Как подать заявку на краткосрочное разрешение](#)
- **Оплата.** Сбор за каждый тип разрешения можно найти [здесь](#). Оплата принимается онлайн с дебетовой, кредитной карты или через PayPal.



3. ОТСЛЕЖИВАНИЕ

ШАГ 6: ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКОВ НА РАССМОТРЕНИЕ

- **Как происходит рассмотрение заявки и что для этого нужно?** Если все документы определены и загружены правильно, ваше разрешение будет рассмотрено в несколько этапов:
 - Прием и оплата
 - Рассмотрение проекта
 - Рассмотрение зонирования (при необходимости)
 - Выдача
 - Инспектирование
 - Вопросы владения
 - Завершение
 - Оценка строительства
 - Оценка выполнения требований пожарной безопасности
- **Сколько времени занимает рассмотрение заявки?**
 - **Краткосрочное разрешение.** Занимает около недели при условии предоставления всех необходимых документов.
 - **Долгосрочное разрешение.** В зависимости от объема проекта занимает от 4 до 5 недель с момента подачи всех необходимых документов. Также зависит от того, требуется ли изменение назначения здания или земли.

ШАГ 7: ОБЖАЛОВАНИЕ ОТКАЗА ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ

- **Что делать, если в разрешении отказано?** Если Департамент по надзору в сфере услуг отправил письменный отказ в ответ на заявку о получении разрешения, вы вполне можете внести изменения в проект или обратиться за разрешением/внесением изменений в совет по зонированию. Далее рассмотрим пошаговую инструкцию дальнейших действий:
 - **Подача апелляции.** После получения письменного отказа от Департамента по надзору в сфере услуг вы можете [подать апелляцию](#) в течение 45 дней с даты отказа.
 - **Общественная оценка.** После подачи апелляции необходимо обратиться в [Управление мэрии по предоставлению услуг местному сообществу \(Mayor's Office of Neighborhood Services, ONS\)](#) и запустить процесс общественной оценки. Сюда может входить собрание консультантов под



- руководством представителя сообщества от ONS (представляет район, в котором вы планируете строительство) и частое посещение встреч с местной гражданской или районной ассоциацией.
- **Апелляционный совет по зонированию.** После завершения общественной оценки ONS уведомит Департамент по надзору в сфере услуг о том, что ваша апелляция готова к рассмотрению в [Апелляционном совете по территориальному зонированию](#) (Zoning Board of Appeal, ZBA), заседания которого проводятся раз в две недели. В зависимости от объема дела и требований по официальному уведомлению рассмотрение апелляции может занять до нескольких недель. В помощь вам также есть [трекер Апелляционного совета по территориальному зонированию \(ZBA Tracker\)](#) и руководство по [Рассмотрению апелляции ZBA](#).
 - **Юридическое решение.** После слушания составляется проект юридического решения, который передается на подпись главы комиссии. После подписания начинается 20-дневный срок на обжалование, который должен истечь до того, как решение по апелляции будет окончательно принято и план будет возвращен эксперту Департамента по надзору в сфере услуг на окончательное рассмотрение.
 - Если для прохождения проверки потребуются дополнительные документы, эксперт уведомит об этом в письменной форме.

ШАГ 8: ПЛАНИРОВАНИЕ СЛЕДУЮЩИХ ШАГОВ

- **Что делать после выдачи разрешения?** Поздравляем! Прежде чем начать работу над проектом, необходимо получить распечатанное разрешение на строительство. Если вы подавали заявку онлайн, то можете распечатать его дома самостоятельно.
- **Когда я могу начать использовать свой дом или открыть свой бизнес?** Получение соответствующих разрешений является важным шагом в процессе строительства, но потом необходимо направлять заявки на проведение проверок на различных этапах строительства. Департамент по надзору в сфере услуг будет проводить проверки в течение всего срока реализации проекта. Для закрытия разрешения необходимы отчеты о проведенных проверках. Кроме того, в юрисдикции пожарной службы Бостона может потребоваться согласование итоговой установки и испытаний средств жизнеобеспечения. [Свяжитесь с инспектором](#), чтобы начать необходимые процедуры. Возможно, вам потребуется получить свидетельство о праве собственности.
- **Как долго действует мое разрешение?** После получения разрешения работы должны начаться в течение шести месяцев с даты выдачи и продолжаться без перерыва. В некоторых случаях вы можете продлить срок действия разрешения после согласования с Департаментом по надзору в сфере услуг.



ШАГ 9: ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

- **К каким дополнительным ресурсам можно обратиться?** В зависимости от характера проекта Департамент по надзору в сфере услуг рекомендует обращаться к другим программам и руководствам, которые могут иметь отношение к вашей собственности и проекту.
 - **Программа строительства дополнительных жилых помещений (Additional Dwelling Unit, ADU).** Программа строительства дополнительных жилых помещений позволяет владельцам Бостона, проживающим на территории своего дома, выделять пространство в пределах существующей площади дома для создания отдельных помещений (или дополнительных жилых помещений), без дополнительного зонирования. Подробнее об этой программе можно узнать на специализированном [веб-сайте](#).
 - **Руководство по открытию ресторана.** В сотрудничестве с Управлением экономического развития (Office of Economic Development) Департамент по надзору в сфере услуг разработал [Руководство по открытию предприятий общественного питания](#) (на нескольких языках), в котором представлен и описан процесс получения разрешений и проведения проверок для ресторанов в городе Бостон.
 - **Введение в территориальное зонирование.** Посмотрите [Вводный семинар по территориальному зонированию](#) от Департамента по надзору в сфере услуг в 2021 году и [Руководство Апелляционного совета по зонированию](#), где объясняется, как проект проходит через процесс зонирования, и содержатся ответы на некоторые часто задаваемые вопросы о процессе зонирования.
 - **Примечание:** В [зоне затопления](#) ни одно жилое помещение не может находиться ниже отметки затопления (BFE), указанной на карте, если иное не согласовано официальным контролирующим органом.