

**Предложения по ликвидации
избыточных
административных
ограничений при реализации
инвестиционно-
строительных проектов в
жилищной сфере**

Объект исследования - проект по строительству многоквартирного дома

Свободный
земельный
участок

5-9 этажей
200 квартир
10000-12000 кв.м

ВАРИАНТ 1 – права
на З/У получены на
аукционе

ВАРИАНТ 2 – права
на З/У получены по
иным основаниям



Электричество - 250 кВт
Тепловая энергия -
2 Гкал/час
Водоснабжение и
водоотведение –
по 150 куб.м в сутки

КОЛИЧЕСТВО И СРОК АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР*

СЕЙЧАС



*Права на земельный участок для строительства многоквартирного дома получены на аукционе. Данные мониторинга НОСТРОЙ и Института экономики города в 2011 году в 43 городах

Распределение процедур по частоте их применения в обследованных городах*



*Права на земельный участок получены на аукционе

НОРМАТИВНЫЙ ГОРОД

Подготовительный этап (без участия застройщика)

Генеральный план

Правила землепользования и застройки

Программы развития коммунальной инфраструктуры

Местные нормативы градостроительного проектирования – показатели в отношении инфраструктуры

Инвестиционные программы организаций коммунального комплекса

Количество административных процедур (с участием застройщика)

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (земельный участок предоставлен на аукционе)

35

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (земельный участок получен по иным основаниям)*

36

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

42

* разрешенный вид использования земельного участка - жилищное строительство

КОЛИЧЕСТВО И СРОК АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР*

НОРМАТИВНЫЙ ГОРОД

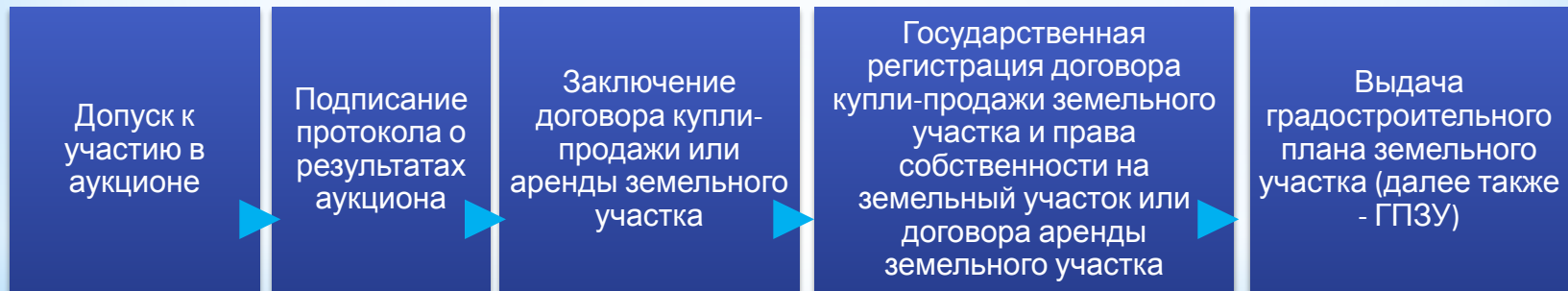


*Права на земельный участок для строительства многоквартирного дома получены на аукционе. Административные процедуры, установленные федеральными законами, постановлениями Правительства РФ, ФОИВ

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА



1.1. В случае приобретения застройщиком прав на земельный участок на аукционе по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства (строительства многоквартирного дома) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - аукцион)

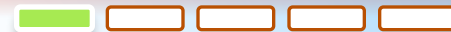


5 процедур



● АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ

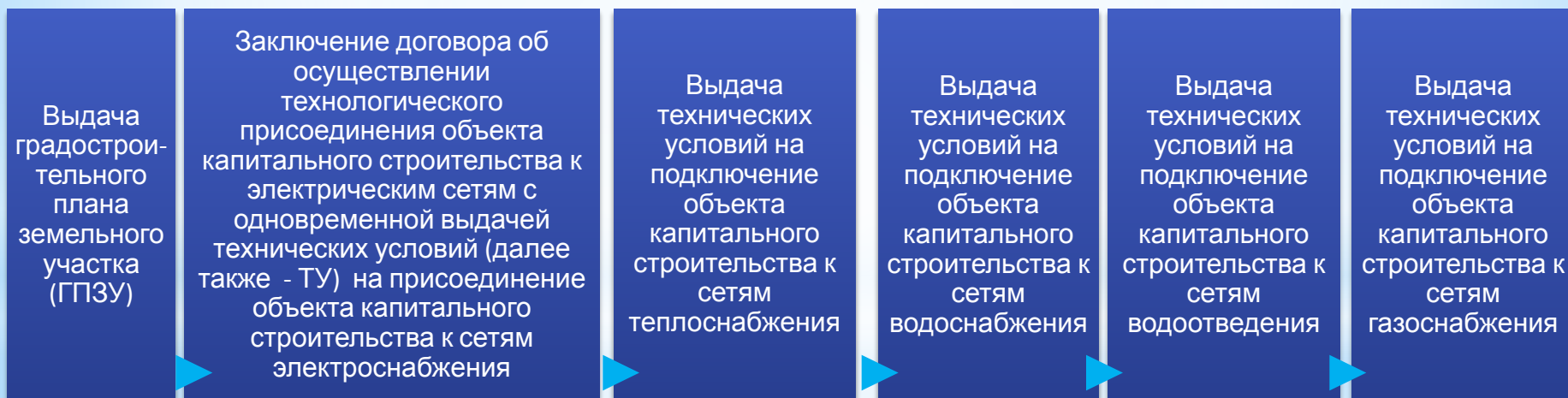
1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА



1

продолжение

1.2. В случае, если права на земельный участок, на котором планируется осуществлять жилищное строительство (строительство многоквартирного дома), получены застройщиком ранее по иным основаниям (не на аукционе), и видом разрешенного использования такого земельного участка является жилищное строительство (строительство многоквартирного дома)

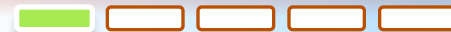


6 процедур



● АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА



продолжение

1.3. В случае приобретения застройщиком права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства



7 процедур

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 1. Градостроительная подготовка

1.1. В случае приобретения застройщиком прав на земельный участок на аукционе по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства (строительства многоквартирного дома) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - аукцион)

- 1 Получение постановления о предоставлении земельного участка под строительство
- 2 Получение акта выбора земельного участка
- 3 Получение кадастрового плана или кадастрового паспорта земельного участка
- 4 Подготовка межевого плана земельного участка
- 5 Получение заключения Департамента природных ресурсов
- 6 Получение заключения Роспотребнадзора
- 7 Получение заключения радиологических и биохимических обследований
- 8 Получение откорректированной топографической съемки
- 9 Получение справки БТИ
- 10 Подготовка экспертного заключения о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия
- 11 Получение справки об отсутствии объектов культурного наследия
- 12 Получение ТУ на подключение объекта к электрическим сетям
- 13 Получение ТУ на подключение объекта к сетям наружного освещения
- 14 Получение ТУ на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения
- 15 Получение ТУ на подключение объекта к сетям газоснабжения от организации, эксплуатирующей сети газоснабжения
- 16 Получение ТУ на подключение к сетям теплоснабжения
- 17 Получение ТУ на подключение к ливневой канализации
- 18 Получение ТУ на улучшение гидрологического состояния ЗУ
- 19 Подготовка чертежа градостроительного плана земельного участка
- 20 Получение согласия Администрации города на оформление градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)
- 21 Получение ситуационного плана
- 22 Получение проекта границ земельного участка
- 23 Получение схемы размещения земельного участка на кадастровой карте территории
- 24 Получение проекта распоряжения главы города об утверждении ГПЗУ
- 25 Утверждение ГПЗУ в администрации города
- 26 Получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории ЗУ



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 1. Градостроительная подготовка (продолжение)

1.2. В случае, если права на земельный участок, на котором планируется осуществлять жилищное строительство (строительство многоквартирного дома), получены застройщиком ранее по иным основаниям (не на аукционе), и видом разрешенного использования такого земельного участка является жилищное строительство (строительство многоквартирного дома)

- 27 Получение выписки из государственного кадастра недвижимости со сведениями о границах земельного участка, о координатах поворотных точек
- 28 Получение топографической съемки земельного участка с нанесением подземных, наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения
- 29 Получение выписки из ЕГРЮЛ
- 30 Получение ТУ на подключение объекта к сетям наружного освещения
- 31 Получение ТУ на подключение к ливневой канализации
- 32 Получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории ЗУ
- 33 Получение ТУ на улучшение гидрологического состояния ЗУ
- 34 Получение фрагмента правил землепользования и застройки
- 35 Получение справки БТИ
- 36 Подготовка экспертного заключения о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия
- 37 Получение справки об отсутствии объектов культурного наследия
- 38 Получение чертежа градостроительного плана земельного участка
- 39 Получение разрешения на подключение к сетям центрального теплоснабжения
- 40 Получение заключения обследования ливневой канализации для дальнейшего подключения
- 41 Оформление градостроительного регламента
- 42 Получение документа инвентаризации земельного участка

2. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



Получение заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (если такая экспертиза предусмотрена Градостроительным кодексом РФ)

Заклучение договора о подключении объекта капитального строительства к сетям газоснабжения (если проектом предусмотрено подключение к сетям газоснабжения)

Заклучение договора о подключении объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения (если проектом предусмотрено подключение к сетям теплоснабжения)

Заклучение договора о подключении объекта капитального строительства к сетям водоснабжения

Заклучение договора о подключении к сетям водоотведения

5 процедур

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 2. Подготовка проектной документации

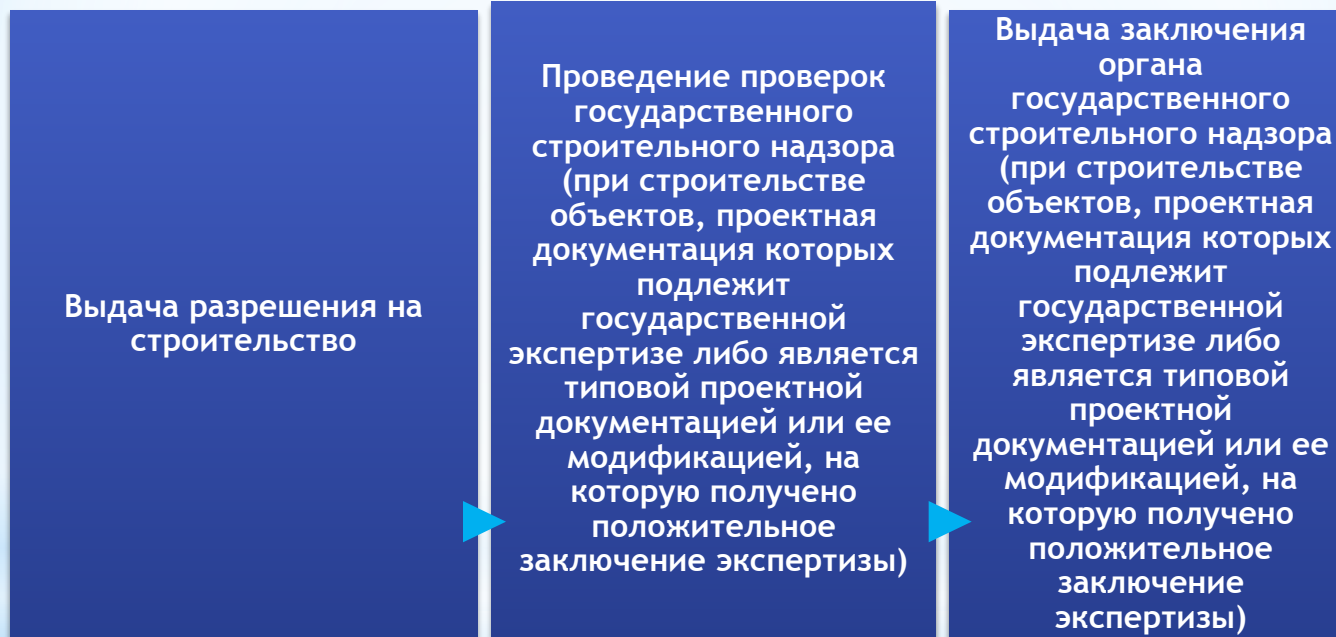
- 43 Подготовка схем к акту выбора трасс внеплощадочных инженерных сетей
- 44 Подготовка и утверждение акта выбора трасс внеплощадочных инженерных сетей
- 45 Получение схемы трассирования сетей инженерно-технического обеспечения
- 46 Получение условий проектирования от органа местного самоуправления
- 47 Получение градостроительного заключения в органе местного самоуправления
- 48 Получение градостроительной проработки в органе местного самоуправления
- 49 Получение согласования эскизного проекта в органе местного самоуправления
- 50 Получение условий проектирования от службы гражданской обороны
- 51 Получение условий проектирования от службы государственной экспертизы
- 52 Получение условий проектирования от службы санитарного надзора
- 53 Получение условий проектирования от службы организации дорожного движения
- 54 Получение условий проектирования от службы благоустройства
- 55 Получение условий проектирования от службы уличного освещения
- 56 Получение перечётной ведомости зелёных насаждений
- 57 Получение подервной съёмки
- 58 Получение акта обследования участка на наличие взрывоопасных предметов
- 59 Получение разрешения на выполнение инженерных изысканий
- 60 Получение документа о согласования разделов ПД «Схема планировочной организации земельного участка» и «Проект организации строительства»



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 2. Подготовка проектной документации (продолжение)

61	Получение документа о согласовании архитектурного решения градостроительным советом
62	Получение согласования от органа экологической экспертизы
63	Получение согласования высотности от аэронавигационной службы (или от аэропорта)
64	Получение согласования от службы охраны памятников архитектуры
65	Получение распоряжения на снос зеленых насаждений
66	Определение географических координат и отметок земли в Балтийской системе высот
67	Получение экологических изысканий по земельному участку
68	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей электрические сети
69	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети
70	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения
71	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от службы уличного освещения
72	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от службы защиты подземных газопроводов
73	Получение санитарно-эпидемиологического заключения на земельный участок
74	Получение разрешения локальной комиссии по теплоисточникам
75	Получение заключения (объем, возможность подачи ресурса) от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети
76	Получение согласования (объем, возможность подачи ресурса) в органе исполнительной власти субъекта РФ



3 процедуры

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 3. Строительство

- | | |
|----|--|
| 77 | Получение ордера на производство земляных работ |
| 78 | Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей газоснабжения |
| 79 | Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей электроснабжения |
| 80 | Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей водоснабжения и водоотведения |
| 81 | Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей теплоснабжения |
| 82 | Получение согласования производства земляных работ в органе местного самоуправления |
| 83 | Получение согласования производства земляных работ в органе охраны природы |
| 84 | Получение согласования производства земляных работ в службе благоустройства города |
| 85 | Заключение договора на восстановление асфальтового покрытия |
| 86 | Получение проекта производства работ на дом |
| 87 | Получение заключения экспертизы промышленной безопасности ППР |
| 88 | Получение документа об утверждении заключения экспертизы промышленной безопасности ППР |
| 89 | Получение ППР по закрытию улицы |



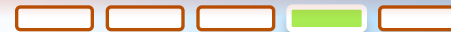
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 3. Строительство (продолжение)

- | | |
|-----|--|
| 90 | Получение согласования схемы и сроков разрытия в ГИБДД |
| 91 | Получение согласования схемы и сроков разрытия в органе пожарного надзора |
| 92 | Заключение договора на электроснабжение стройплощадки |
| 93 | Заключение договора водоснабжения стройплощадки |
| 94 | Получение документа технической инвентаризации объекта в БТИ |
| 95 | Получение исполнительной съемки благоустройства |
| 96 | Получение исполнительной съемки электрических сетей |
| 97 | Получение исполнительной съемки тепловых сетей |
| 98 | Получение исполнительной съемки сетей газоснабжения |
| 99 | Получение исполнительной съемки сетей водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод |
| 100 | Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям ливневой канализации и благоустройства |
| 101 | Получение санитарно-эпидемиологического и экологического заключения |
| 102 | Получение экспертного заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности |
| 103 | Получение заключения лабораторно-инструментальных исследований |

● АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ

4. ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



4

- Подписание акта о технологическом присоединении объекта капитального строительства к сетям электроснабжения
- Подписание акта о присоединении объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения (если проектом предусмотрено подключение к сетям теплоснабжения)
- Подписание акта о присоединении объекта капитального строительства к сетям газоснабжения (если проектом предусмотрено подключение к сетям газоснабжения)
- Подписание акта о присоединении объекта капитального строительства к сетям водоснабжения
- Подписание акта о присоединении объекта капитального строительства к сетям водоотведения
- Приемка газового оборудования и средств автоматики для проведения пусконаладочных работ (при наличии автономного отопления при суммарной расчетной тепловой мощности газоиспользующего оборудования более

- Обследование соответствия показателей энергоэффективности газоиспользующего оборудования паспортным или проектным показателям (при наличии автономного отопления при суммарной расчетной тепловой мощности более 100 кВт)
- Заключение договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении (если проектом предусмотрено подключение к сетям газоснабжения)
- Заключение договора поставки газа с организацией, обеспечивающей газоснабжение
- Заключение договора электроснабжения
- Подписание акта о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта капитального строительства к подключению к сети газоснабжения
- Подписание акта о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта капитального строительства к подключению к сети теплоснабжения
- Подписание акта о готовности внутриплощадочных и внутридомовых

- Подписание акта о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта капитального строительства к подключению к сети водоотведения
- Получение допуска к эксплуатации устройств и сооружений, созданных для присоединения к системам теплоснабжения
- Подписание договора теплоснабжения и акта о разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
- Подписание акта о промывке водопроводных устройств и сооружений, необходимых для подключения к системе водоснабжения
- Подписание договора водоснабжения
- Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

20 процедур



4. ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



4

продолжение

Дополнительные процедуры при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства

Передача систем газоснабжения в муниципальную собственность (при реализации проектов по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства)

Передача систем теплоснабжения в муниципальную собственность (при реализации проектов по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства)

Передача систем электроснабжения в муниципальную собственность (при реализации проектов по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства)

Передача систем водоотведения в муниципальную собственность (при реализации проектов по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства)

Передача систем водоснабжения в муниципальную собственность (при реализации проектов по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства)

+ 5 процедур



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 4. Ввод объекта в эксплуатацию

- 104 Получение документа об установлении почтового адреса
- 105 Получение документов технической инвентаризации объекта в БТИ
- 106 Учетная регистрация разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- 107 Получение согласования паспорта фасада
- 108 Получение наряда на включение
- 109 Получение исполнительной съемки сетей по электроснабжению
- 110 Получение замеров сопротивления изоляции электрооборудования
- 111 Получение акта приемки приборов учета электрической энергии
- 112 Получение расчета потерь в сетях
- 113 Получение документа о включении электроустановки и опломбировании электрических счетчиков
- 114 Получение исполнительной съемки сетей по теплоснабжению
- 115 Получение акта готовности внутренней системы отопления
- 116 Получение акта готовности внутренней системы горячего водоснабжения
- 117 Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения
- 118 Получение акта опрессовки систем отопления и горячего водоснабжения
- 119 Получение акта соответствия проекту узла учета тепловой энергии
- 120 Получение заключения тепловизионного контроля ограждающих конструкций
- 121 Заключение договора на промывку сетей и внутренних систем горячей водой



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 4. Ввод объекта в эксплуатацию (продолжение)

- | | |
|-----|---|
| 122 | Получение акта на промывку сетей и внутренних систем горячей водой |
| 123 | Получение документа технического обследования приборов учета |
| 124 | Получение документа технической инвентаризации объекта в БТИ |
| 125 | Получение исполнительной съемки сетей по газоснабжению |
| 126 | Получение акта о техническом состоянии дымоходов и вентиляционных каналов после установки газового оборудования |
| 127 | Регистрация объекта строительства в Управлении по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора |
| 128 | Передача на баланс наружного газопровода организации, эксплуатирующей сети газоснабжения |
| 129 | Получение документа о врезке газа |
| 130 | Получение акта герметизации подвала |
| 131 | Получение акта на изоляцию фланца |
| 132 | Получение заключения по электрохимзащите |
| 133 | Получение акта выполненных работ по техническому надзору |
| 134 | Получение исполнительной съемки сетей водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод |
| 135 | Получение схемы водомерного узла абонента |
| 136 | Получение акта приёмки водомерного узла |
| 137 | Получение акта технического осмотра пожарных гидрантов |
| 138 | Получение акта приемки пожарных гидрантов |
| 139 | Получение акта технического осмотра сетей водопровода и канализации |
| 140 | Получение акта на скрытые работы сетей водопровода и канализации |

РАЗДЕЛ 5. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ
УЧЕТ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ



Выдача кадастрового
паспорта объекта
недвижимости

Государственная
регистрация прав
собственности
застройщика на объекты
недвижимости (за
исключением объектов
долевого строительства,
в отношении которых
зарегистрированы
договоры участия в
долевом строительстве)

2 процедуры



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА РЕГИОНАЛЬНОМ ИЛИ МЕСТНОМ УРОВНЯХ

Раздел 5. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав

141 Получение документа технической инвентаризации объектов в БТИ

