

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ИНВЕСТОРА

1 ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВОУСТАНОВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННО-ГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ (ДАЛЕЕ - ЕГРН))

ВХОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН;
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя

РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Выписка из ЕГРН

	П. 1.1 ч.7 ст.51 ГрК РФ, Приказ №П/0149		3 р.д / 3 р.д
--	---	--	---------------

2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА

ВХОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории с необходимостью, а также необходимыми документами в частности:
2. Решение об установлении публичного сервитута;
3. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
4. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)

РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Соглашение об установлении сервитута

	Ст.39.25, 39.26, 39.43 ЗК РФ; Ч.6 ст.57.3 ГрК РФ; Приказ № П/0489		44 р.д / 40 р.д
--	--	--	-----------------

3 ПОДГОТОВКА И УТВЕРЖДЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ВХОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Заявление о подготовке проекта планировки территории;
2. Проект задания на разработку проекта планировки территории;
3. Проект задания на выполнение инженерных изысканий;
4. Распорядительный акт уполномоченного органа, утверждающий задание на разработку проекта планировки территории;
5. Согласование документации по планировке территории с субъектами Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения;
6. Согласование документации по планировке территории с муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения;
7. Согласование документации по планировке территории с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда;
8. Согласование документации по планировке территории с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений, а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений;
9. Согласование документации по планировке территории с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, в ведении которых находится соответствующая особо охраняемая природная территория;
10. Согласование документации по планировке территории с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
11. Согласование документации по планировке территории с владельцем автомобильной дороги;
12. Согласование проекта планировки территории с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на утверждение проекта планировки территории существующих линейных объектов или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемыми строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения;
13. Согласование с Министерством культуры Российской Федерации проектов документации по планировке территории;
14. Протокол согласительного совещания по урегулированию разногласий разрешения разногласий между органами государственной власти, органами местного самоуправления и (или) владельцами автомобильных дорог по вопросам согласования документации по планировке территории;
15. Решение согласительных комиссий по рассмотрению разногласий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов и поселений в отношении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения или объекта местного значения муниципального района, городского округа, поселения

РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Утвержденная документация по планировке территории

	ч.1-5, ч.12.3, ч.12.4, ч.12.10, ч.12.11 ст.45, ч.1 ст.46 ГрК РФ		44 р.д / 40 р.д
--	---	--	-----------------

4 ПОЛУЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ВХОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Заявление о выдаче ГПЗУ

РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

ГПЗУ

	Статья 57.3 ГрК РФ		14 р.д / 12 р.д
--	--------------------	--	-----------------

5 ПРОХОЖДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВХОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ (НАЧАЛО)

1. Заявление о проведении государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и (или) результатов инженерных изысканий;
2. Проектная документация на объект капитального строительства в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ;
3. Часть проектной документации, в которую были внесены изменения;
4. Ведомости объемов работ, учтенных в сметных расчетах;
5. Задание на проектирование;
6. Результаты инженерных изысканий в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ;
7. Задание на выполнение инженерных изысканий;
8. Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы (в случае проведения экспертизы проектной документации);
9. Положительное заключение государственной экологической экспертизы (в случае проведения экспертизы проектной документации);
10. Положительное сводное заключение о проведении публичного технологического аудита крупного инвестиционного проекта с государственным участием;
11. Обоснование инвестиций, согласованное руководителем главного распорядителя средств федерального бюджета / бюджета субъекта Российской Федерации / местного бюджета;
12. Документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика, лица, обеспечившего выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации;
13. Решение по объекту капитального строительства, принятое в порядке, установленном методикой, приведенной в приложении к соответствующей федеральной целевой программе, определяющей порядок детализации мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов), содержащее информацию об объекте капитального строительства, входящем в мероприятие (укрупненный инвестиционный проект), в том числе о его сметной или предполагаемой сметной (предельной) стоимости и мощности (при детализации мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) в составе федеральных целевых программ);
14. Письмо главного распорядителя бюджетных средств, подтверждающее указанную в заявлении сметную или предполагаемую (предельную) стоимость строительства, реконструкции объекта капитального строительства, содержащее информацию о предполагаемых источниках финансирования строительства, реконструкции объекта капитального строительства, предусмотренных законом (решением) о бюджете, либо внебюджетных источниках;
15. Обоснование безопасности опасного производственного объекта с приложением положительного заключения экспертизы промышленной безопасности такого обоснования, внесенного в реестр заключений экспертизы промышленной безопасности;
16. Решение (акт) руководителя федерального органа исполнительной власти, руководителя «Росатом» руководителя «Роскосмос», руководителя ГК «Российские автомобильные дороги», руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ - главного распорядителя средств соответствующего бюджета об осуществлении строительства, реконструкции объекта кап. строительства;
17. Соглашение о передаче полномочий государственного (муниципального) заказчика по заключению и исполнению от имени соответствующего публично-правового образования государственных (муниципальных) контрактов от лица указанных органов при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты государственной (муниципальной) собственности, заключенное между органом государственной власти, «Росатом», «Роскосмос», органом управления государственными внебюджетными фондами, органом местного самоуправления, являющимися государственными (муниципальными) заказчиками, и бюджетными и автономными учреждениями, в отношении которых указанные органы осуществляют функции и полномочия учредителей, или государственными (муниципальными) унитарными предприятиями, в отношении которых указанные органы осуществляют права собственника имущества соответствующего публично-правового образования;
18. Доверенность, подтверждающая полномочия должностного лица действовать от имени органа государственной власти, органа местного самоуправления или юридического лица;
19. Положительное заключение экспертизы в отношении применяемой типовой проектной документации и справка с указанием разделов представленной на государственную экспертизу проектной документации, которые не подвергались изменению и полностью соответствуют типовой проектной документации;
20. Документ, подтверждающий аналогичность назначения и проектной мощности проектируемого объекта капитального строительства и соответствие природных и иных условий территории, на которой планируется осуществлять строительство такого объекта кап. строительства, назначению, проектной мощности объекта капитального строительства и условиям территории, с учетом которых типовая проектная документация, которая использовалась для проектирования, подготавливалась для первоначального применения, в случае если законодательством РФ установлено требование о подготовке проектной документации с обязательным использованием типовой проектной документации;
21. Результаты и материалы обследования объекта кап. строительства в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями, требованиями в области охраны окружающей среды, требованиями безопасности деятельности в области использования атомной энергии, требованиями к осуществлению деятельности в области промышленной безопасности;
22. Документ, подтверждающий передачу проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства застройщику, техническому заказчику или лицу, обеспечившему выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации;
23. Расчеты конструктивных и технологических решений, используемых в проектной документации;
24. Дополнительные расчетные обоснования включенных в сметную стоимость затрат, для расчета которых не установлены сметные нормы, либо конструктивных, технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией, а также материалов инженерных изысканий, подтверждающих необходимость выполнения работ, расходы на которые включены в сметную стоимость
25. Материалы проектной документации, в которые изменения не вносились;
26. Часть проектной документации, в которую внесены изменения;

РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий



5 ПРОХОЖДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

входящие документы (продолжение)

27. Справка с описанием изменений, внесенных в проектную документацию;
28. Задание застройщика или ТЗ на проектирование (в случае внесения в него изменений);
29. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, членом которой является исполнитель работ по подготовке проектной документации, действительная на дату передачи измененной проектной документации застройщику, техническому заказчику или лицу, обеспечившему выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации;
30. Выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске исполнителя работ к соответствующему виду работ по подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, действительные на дату передачи проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику;
31. Документы, подтверждающие, что для исполнителя работ по подготовке проектной документации и (или) выполнению инженерных изысканий не требуется членство в саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования и (или) в области инженерных изысканий;
32. Сведения о решении Правительства Российской Федерации о разработке и применении индивидуальных сметных нормативов;
33. Правовой акт Правительства Российской Федерации либо решение главного распорядителя средств федерального бюджета о подготовке и реализации бюджетных инвестиций, о предоставлении субсидий на осуществление капитальных вложений в объект капитального строительства, нормативный правовой акт Правительства Российской Федерации об утверждении федеральной целевой программы;
34. Правовой акт Правительства Российской Федерации или высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или муниципальный правовой акт местной администрации муниципального образования, содержащий информацию об объекте капитального строительства, в том числе о его сметной или предполагаемой (предельной) стоимости и мощности;
35. Решение о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, принятое в установленном порядке;
36. Решение руководителя государственной компании и корпорации об осуществлении капитальных вложений в объект капитального строительства;
37. Письмо главного распорядителя бюджетных средств, подтверждающее указанную в заявлении сметную или предполагаемую (предельную) стоимость строительства, реконструкции объекта капитального строительства, содержащее информацию о предполагаемых источниках финансирования строительства, реконструкции объекта капитального строительства, предусмотренных законом (решением) о бюджете, либо внебюджетных источниках;
38. Документ, подтверждающий передачу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику, техническому заказчику или лицу, обеспечившему выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации;
39. Заявление о выдаче заключения государственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения, в котором указывается информация о выданных по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения заключениях.

пп. «г» п. 13, п. 17, пп. «б», «в», «г» п. 17.3, пп. «и», «л(1)», «л(2)», «л(4)», «л(5)», «л(7)», «п», «к», «л», «м», «н», «о» п. 13, пп. «б», «г» п. 15, пп. «в», «г» п. 16.3, пп. «а», «б» п. 17.4 ППРФ №145; ч. 2 ст. 48 ГрК РФ; п. 4 ППРФ от 19.01.2006 №20; п. 5 ППРФ от 31.03.2017 №402; Ст. 32 ФЗ 25.06.2002 №73-ФЗ; п. 2 ППРФ от 12.05.2017 №563; П. 35 ППРФ от 30.04.2013 №382;

42 р.д / 40 р.д

6 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ВНОСИМЫХ В ПРОЕКТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

входящие документы

В соответствии с договором

Статья 48, 49 ГрК РФ

1 к.д / 1 к.д

результатирующие документы

Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, предоставленного лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, утвержденного привлеченным этим лицом в соответствии с ГрК РФ специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта.

7 ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

входящие документы

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

результатирующие документы

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 40 ГрК РФ

79 к.д / 78 к.д

8 МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ЦЕЛЯХ ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСИЯ ВСЕХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

входящие документы

Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции объекта капитального строительства

Результатирующие документы

Протокол решения общего собрания собственников

Ст. 51 ГрК РФ; ЖК РФ

60 к.д / 55 к.д

13 ПОДАЧА ЗАЯВЛЕНИЯ О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

входящие документы

Документы, полученные ранее

Результатирующие документы

Разрешение на строительство

4.1 ст. 51 ГрК РФ

1 р.д / 1 р.д

ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

10 ПОДГОТОВКА ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

входящие документы

1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;
2. Фотографические изображения объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы;
3. Проект зоны охраны объекта культурного наследия;
4. Копия паспорта объекта культурного наследия;
5. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия или пользователя указанного объекта;
6. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр;
7. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах;
8. Историко-культурный опорный план или его фрагмент для объектов недвижимости и зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах исторического поселения;
9. Историко-культурный опорный план или его фрагмент либо иные документы и материалы, в которых обосновывается предлагаемая граница историко-культурного заповедника;
10. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
11. Документы, обосновывающие воссоздание утраченного объекта культурного наследия;
12. Копии документов, удостоверяющих права на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории;
13. Выписка из ЕРН имущества и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории;
14. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости (копии соответствующих кадастровых выписок, паспортов, планов территории и справок);
15. Копия акта (актов) органа государственной власти об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон;
16. Сведения о зонах охраны объекта культурного наследия и объектах недвижимости в границах указанных зон, внесенных в государственный кадастр недвижимости (копии соответствующих кадастровых выписок, паспортов, планов территории и справок);
17. Схема расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий;
18. Копия ГПЗУ, на котором предполагается проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;
19. Сведения о прекращении существования утраченного объекта культурного наследия, внесенных в государственный кадастр недвижимости, а также акта обследования, составленного при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета объекта недвижимости, являющегося объектом культурного наследия;
20. Документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
21. Заключение уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии данных об объектах археологического наследия, включенных в реестр, и о выявленных объектах археологического наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ и иных работ;
22. Особое мнение члена экспертной комиссии;
23. Договор на проведение историко-культурной экспертизы

результатирующие документы

Заключение историко-культурной экспертизы

Ст. 28 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ; ППРФ от 15.07.2009 № 569

75 р.д / 72 р.д

ПОЛУЧЕНИЕ КОПИИ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ВЫДАВШЕГО ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

входящие документы

Запрос о предоставлении копии свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации

результатирующие документы

Копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации

П. 7 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ

1 р.д / 1 р.д

11 УСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ИЗМЕНЕНИЕ ЗОУИТ В СЛУЧАЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ КОТОРОГО В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ ПОДЛЕЖИТ УСТАНОВЛЕНИЮ ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

результатирующие документы

Копия решения об установлении или изменении ЗОУИТ в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством РФ подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории

Ст. 51 ГрК РФ; Ст. 106 ЗК РФ

12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

входящие документы

Проект договора о КРТ

результатирующие документы

Копия договора о КРТ

Ст. 51 ГрК РФ; ППРФ от 04.05.2021 № 70

45 к.д / 40 к.д

14 РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

результатирующие документы

Разрешение на строительство

Ст. 51 ГрК РФ

5 р.д / 4 р.д