



Проблемы согласования и получения разрешительной документации в России

Медников Алексей

Руководитель проектов

Для Круглого стола АЕБ «Инжиниринг в России – что это такое?»

22.11.2011



Содержание



- I. Участники инвестиционного проекта
- II. ИРД и Технический Заказчик: основные понятия
- III. Функционал Технического Заказчика
- IV. Схема получения ИРД по ГК РФ
- V. Схема получения ГПЗУ в Москве
- VI. Схема получения ГПЗУ в МО
- VII. Получение ИРД в Москве и в МО: сравнение
- VIII. Типичные проблемы

I. Участники инвестиционного проекта

В Европе

Инвестор

Девелопер /
Управляющий
проектом

Архитектор

Инженер-консультант

Генподрядчик

Субподрядчики

Консультанты

В России

Инвестор

Девелопер /
Управляющий
проектом

Ген. проектировщик

Генподрядчик

Субподрядчики

Консультанты

**Технический
Заказчик**

**КТО
ЭТО ?**

II. ИРД и Технический Заказчик: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ



Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Исходно-разрешительная документация (ИРД) – документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах юридическому лицу.



II. ИРД и Технический Заказчик: основные понятия

Технический Заказчик (ТЗ) – физическое или юридическое

лицо, уполномоченное (*)

заключать договоры

подготавливать задания на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, на строительство/ реконструкцию/ капитальный ремонт объектов капитального строительства

предоставлять лицам, выполняющим указанные работы, необходимые материалы и документы

утверждать проектную документацию,

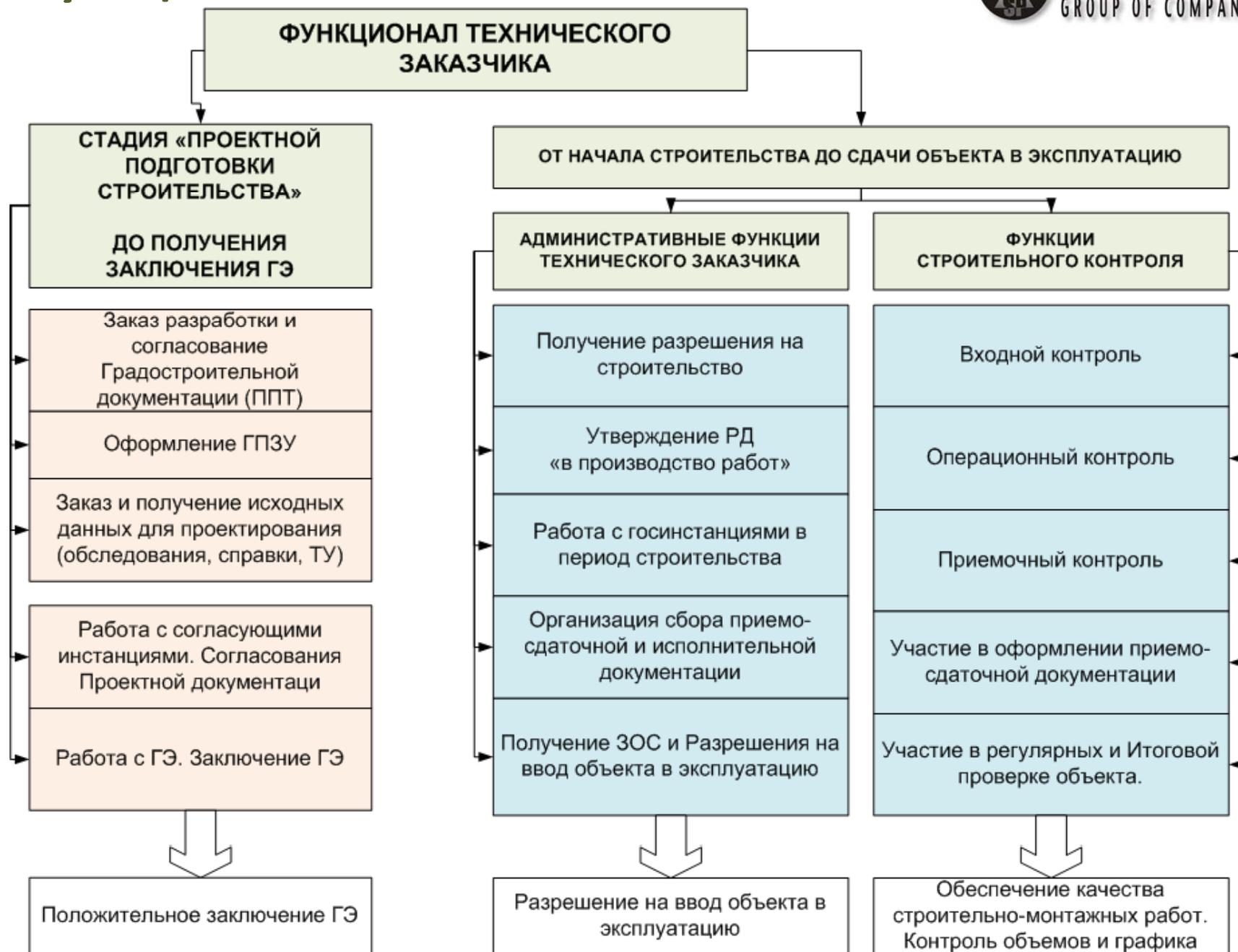
подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию,

а также осуществлять иные функции, предусмотренные ГрадКодексом. Застройщик вправе осуществлять функции Технического заказчика самостоятельно.

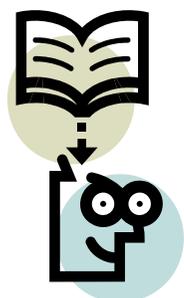
*Согласно Проекту № 417505-4 Федерального закона О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации. (от 17.11.2011г.)



III. Функционал Технического Заказчика



IV. Схема получения ИРД по ГрадК РФ



V. Схема получения ГПЗУ в Москве



Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) является обязательным документом, который представляется застройщиком или заказчиком для проведения государственной экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Порядок подготовки ГПЗУ - Постановление Правительства Москвы от 25.05.2011г. № 229-ПП

1	Заявление (служба "Одного окна" МКА)
2	ИТЦ (Информационно-технологический центр) МКА - подготовка чертежа ГПЗУ
3	ГУП НИиПИ Генплана - подготовка текстовой части ГПЗУ
4	Получение заключений Управления градостроительного регулирования округа и отраслевых подразделений МКА
5	Согласование проекта ГПЗУ Правовым Управлением МКА
6	Рассмотрение проекта ГПЗУ на Рабочей группе Москомархитектуры
7	Рассмотрение проекта ГПЗУ на Рабочем совещании по вопросам градостроительной деятельности Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы
8	Рассмотрение проекта ГПЗУ на Рабочей группе по вопросам градостроительной деятельности Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы
9	Рассмотрение проекта ГПЗУ на Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы
10	Выпуск МКА ГПЗУ, регистрация ГПЗУ в ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности) и выдача Заявителю

VI. Схема получения ГПЗУ в Московской области



1	Ходатайство органу местного самоуправления о размещении объекта
2	Распоряжение органа местного самоуправления о разработке Проекта планировки территории
3	Публикация Распоряжения о разработке Проекта планировки территории
4	Задание на разработку Проекта планировки территории, согласованное органом местного самоуправления
5	Разработка Проекта планировки территории
6	Согласование Проекта планировки территории
7	Ходатайство органу местного самоуправления о проведении публичных слушаний по Проекту планировки территории
8	Распоряжение органа местного самоуправления о проведении публичных слушаний по Проекту планировки территории
9	Публикация Распоряжения о проведении публичных слушаний по Проекту планировки территории
10	Публичные слушания с выпуском протокола
11	Распоряжение об утверждении Проекта планировки территории органом местного самоуправления
12	Градсовет при Главном архитекторе Московской области по Проекту планировки территории
13	Выпуск ГПЗУ Главным архитектором района
14	Распоряжение об утверждении ГПЗУ органом местного самоуправления

VII. Получение ИРД в Москве и в Московской области

Москва	Московская область
I. Инженерные изыскания	
инженерно-геодезические	
инженерно-геологические	
инженерно-экологические	
инженерно-технические (при реконструкции зданий - обследования несущих конструкций, фундаментов, внутренних инженерных систем)	
II. Технические условия на присоединение к инженерным сетям	
водоснабжение, канализование	
водосток	
электроснабжение	
газоснабжение	
теплоснабжение	
телефонизация, радификация	
III. Архитектурно-градостроительные решения	
Регламент рассмотрения проектных решений Главным архитектором г. Москвы	Градостроительный совет при Главном архитекторе Московской области
IV. Согласование проектной документации	
<i>а. Задание на разработку проектной документации</i>	
Заказчик (Инвестор)	
Технический Заказчик	
Генеральный проектировщик	
Департамент социальной защиты населения г. Москвы, Центр координации проектирования комплексного благоустройства ГУП "ГлавАПУ", Управление гражданской защиты г. Москвы	-

VII. Получение ИРД в Москве и в Московской области

<i>b. Генеральный план</i>	
Префектура округа, Управа района, ГУП НИиПИ Генплана Москвы, Управление градостроительного регулирования округа, Москомархитектура	Главный архитектор муниципального образования, Балансодержатели инженерных сетей
<i>c. Стройгенплан</i>	
Префектура округа, Управа района, Управление градостроительного регулирования округа	Главный архитектор муниципального образования
Балансодержатели инженерных сетей, Отдел подземных сооружений	
<i>d. Сводный план инженерных сетей</i>	
Управление градостроительного регулирования округа	Главный архитектор муниципального образования
Балансодержатели инженерных сетей, Отдел подземных сооружений	
<i>e. Проект благоустройства</i>	
ГУП "ГлаваПУ" - Центр координации проектирования комплексного благоустройства	Главный архитектор муниципального образования
V. Заключение по проектной документации	
Департамент природопользования и охраны окружающей среды (заключение по проектной документации, по дендрологической части проекта), ГУП НИиПИ Генплана Москвы (Комплексная оценка предложений по строительству/реконструкции объекта)	Департамент социальной защиты Московской области
<i>a. Проект организации движения на период строительства и эксплуатации</i>	
Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры г. Москвы, ГУП "Мосгортранс"	ГУ ГИБДД МО, ГИБДД района
<i>b. Проект примыкания к дорогам общего пользования</i>	
Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры г. Москвы, ГУП "Мосгортранс", Управление инженерно-транспортной инфраструктуры МКА	ГУ ГИБДД МО, ГИБДД района, Балансодержатели дорог

VII. Получение ИРД в Москве и в Московской области

VI. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации	
Уполномоченный орган - государственное автономное учреждение г.Москвы "Московская государственная экспертиза" (Мосгосэкспертиза)	Уполномоченный орган - государственное автономное учреждение Московской области "Московская областная государственная экспертиза" (Мособлэкспертиза)
VII. Разрешение на строительство	
Уполномоченный орган - Комитет государственного строительного надзора	Уполномоченный орган - Администрация муниципального образования
VIII. Заключение о соответствии построенного/реконструируемого объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации	
Уполномоченный орган - Комитет государственного строительного надзора	Уполномоченный орган - Инспекция государственного-строительного надзора
IX. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	
Уполномоченный орган - Комитет государственного строительного надзора	Уполномоченный орган - Администрация муниципального образования

NB!

**Схема получения
ИРД, в том числе ГПЗУ,
в различных регионах РФ
может незначительно
отличаться!**

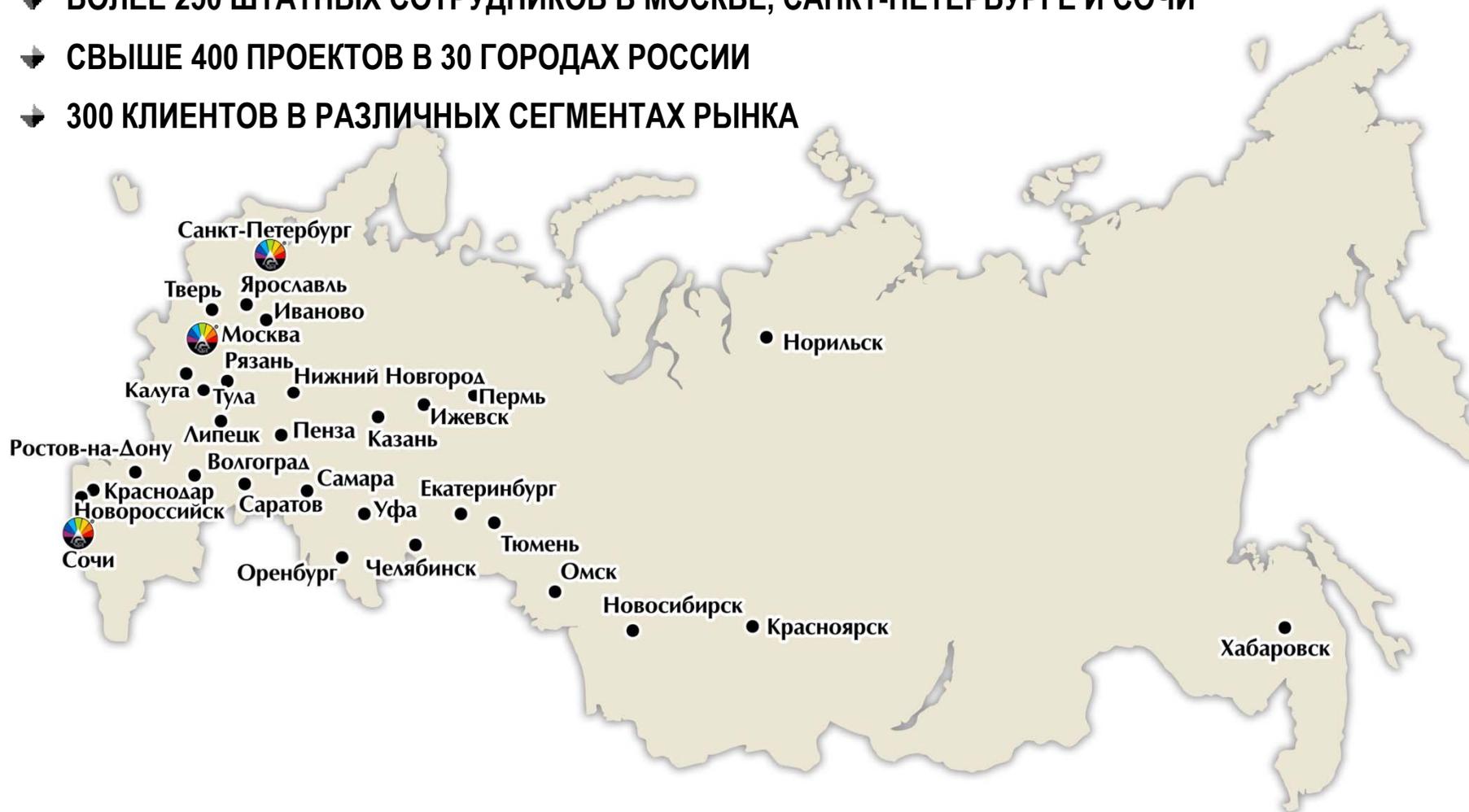
VIII. Типичные проблемы



IX. О ГК Спектрум



- ➔ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИНЖИНИРИНГОВЫЕ УСЛУГИ В ГРАЖДАНСКОМ И ПРОМЫШЛЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
- ➔ 13-ЛЕТНИЙ ОПЫТ РАБОТЫ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ
- ➔ БОЛЕЕ 250 ШТАТНЫХ СОТРУДНИКОВ В МОСКВЕ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И СОЧИ
- ➔ СВЫШЕ 400 ПРОЕКТОВ В 30 ГОРОДАХ РОССИИ
- ➔ 300 КЛИЕНТОВ В РАЗЛИЧНЫХ СЕКТОРАХ РЫНКА



IX. Услуги ГК Спектрум



УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ



ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ



ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯД**



УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ

Спасибо за внимание!



Москва	Санкт-Петербург	Сочи
Тел.: +7 495 981 06 01 Факс: +7 495 981 06 02	Тел.: +7 812 332 60 32 Факс: +7 812 332 60 33	Тел. +7 8622 96 06 97
105005, г. Москва Набережная имени Академика Туполева д.15, корпус 29	199178, г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, д. 76, литер «А»	354000, Краснодарский край, г. Сочи, улица Виноградная, дом 20 «А», 3 этаж

www.spectrum-group.ru