



LEGAL ASPECTS OF INDUSTRIAL DEVELOPMENT

Инна Фирсова / Inna Firsova

Руководитель группы / Head of Group

Goltsblat BLP

Выбор участка / Selecting a land plot

- Категория земли / *Land category*
- Вид разрешенного использования / *Type of permitted use*
 - ❖ Склады / *Warehouses*
 - ❖ Производство / *Production*
 - * *Классификатор ВРИ утв. Минэкономразвития в 2014г. / Permitted Use Type Classifier, approved by the Ministry for Economic Development in 2014*
- ГПЗУ / *Land Plot Development Plan (GPZU)*



Градостроительные характеристики / Town-planning characteristics

- Генеральный план поселения, городского округа / *Settlement , Urban Area Master Plan*
 - ❖ функциональные зоны / *functional zones*
 - ❖ планируемые объекты федерального, регионального и местного значения / *planned facilities of federal, regional and local significance*
- Правила землепользования и застройки / *Land use and development rules*
 - ❖ Территориальное зонирование / *Territorial zoning*
 - ❖ Градостроительные регламенты / *Town-planning regulations*
 - Виды разрешенного использования / *Types of permitted use*
 - Предельные (min&max) размеры участков / *Min and max land plot dimensions*
 - Ограничения использования участков / *Restrictions on use of land plots*



Ограничения размещения объектов / Restrictions on facilities

(1) Газопроводы / Gas pipelines

Магистральные газопроводы (диаметр и давление) / *Trunk gas pipelines (diameter and pressure)*

- Охранная зона / *Buffer zone*
 - 25 - 100 м. для МГ / *25 - 100 m for trunk gas pipelines*
 - Запрет некоторых видов работ / *Some work types are banned*
 - Разрешение на работы в охранной зоне / *Permit to work in the buffer zone*
 - Присутствие собственника в некоторых случаях / *Owner presence in some cases*
- Максимально допустимые расстояния / *Maximum permissible distances*
 - Должны соблюдаться при строительстве зданий / *To be observed for construction of buildings*

Должны указываться в ПД МГ, ДПТ, ФГИС ТП / *To be specified in the trunk gas line design documents, territory planning documents and Federal Government Information System for Territorial Planning*

Ограничения размещения объектов / Restrictions on facilities

(2) Водоохранные зоны / Water buffer zones

- Водоохранные зоны / *Water buffer zones*:
 - 50-200 м / *50-200 m*
 - 500 м у моря / *500 m by sea*
 - ширина для оз. Байкал установлен специальным федеральным законом / *size for Baykal lake is set by a special federal law*
- прибрежные защитные полосы / *shore/coastal protection belts*
 - 30-50 м (200м) / *30-50 m (200 m)*
- Запрет движения и стоянки транспортных средств (кроме дорог), складов ГСМ, спец. хранилищ пестицидов и агрохимикатов / *Ban on vehicle traffic/parking other than on roads, fuel and lubricant depots, special pesticide and agrochemical storage facilities*
- Возможно строительство при условии оборудования их сооружениями, обеспечивающими защиту водных объектов / *Construction may be allowed, provided there are water body protection structures*

Ограничения размещения объектов / Restrictions on facilities

(3) Праэродромные территории / *Aerodrome Environs*

- Ранее 30 км / *Previously 30 km*
- Сейчас 7 подзон / *Now 7 sub-zones*
- * Устанавливаются Росавиацией / *Set by Rosaviation*
- * Границы вносятся в ГП, ППТ, ЕГРН / *Borders are entered in the Master Plan, Territory Development Plan and Property Register*
- * Строительство, реконструкция согласуются / *Construction, reconstruction is agreed with:*
 - Собственник аэродром – гос. / экспериментальная авиация / *Aerodrome owner – state / experimental aviation*
 - Росавиация – для гражданских аэродромов / *Rosaviation – for civil aerodromes*

Подъезд к участку / Passage to land plot

- Примыкание к дороге общего пользования / *Junction to a public road*
 - Согласие собственника / *Owner's consent*
 - Согласование с ГИБДД (схема организации дорожного движения) / *Clearance with Road Traffic Police (traffic scheme)*
- Проезд до дороги общего пользования / *Passage to a public road*
 - Дорога как объект недвижимости / *Road as real estate*
 - Оформление прав на дорогу / участок / *Formalising rights to a road / land plot*

Проектирование / Designing

- Инфраструктура / *Utilities*
- Built - to – suit
- Готовые склады – разделение расходов на доработку / *Completed warehouses – division of improvement costs*
- Генеральный проектировщик – СРО / *General Designer – SRO*

Строительство / Construction

- Договор генерального подряда, договоры подряда / *general contractor agreement, contractor agreements*
- FIDIC
- EPC



Контактная информация



ИННА ФИРСОВА

Руководитель группы,

Недвижимость и

Строительство

Email: Inna.Firsova@gbplaw.com

Комплекс «Город столиц» в ММДЦ «Москва-Сити»

Пресненская наб., д. 8, стр. 1

Москва, 123100, Россия

Тел.: +7 495 287 44 44

Факс: +7 495 287 44 45

www.gbplaw.com