

МБФН-2026

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



GRAND
& METRO
Consulting



БАЙДЖАКС
СТЕНОВЫЕ ПАНЕЛИ

Проблематика комплексного освоения новых территорий под застройку МКД и ИЖС в Ленинградской области и Санкт-Петербурге

Родионова Татьяна Анатольевна

Руководитель отдела партнерских проектов ГК
Стройсинтез

Вице Президент Гильдии Строителей

10-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



8-11

СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

Актуальность темы: Увеличение потребности в жилье в условиях роста населения и миграции.



Цели презентации: Рассмотреть проблемы, связанные с комплексным освоением территорий, подключением сетей и получением разрешительной документации.



Комплексное освоение новых территорий

Определение: Комплексное освоение – это процесс, включающий в себя планирование, проектирование и строительство жилых объектов с учетом инфраструктуры.

- Значение: Обеспечение устойчивого развития территорий, создание комфортной городской среды.

Два направления реализации КРТ

01



Изъятие и последующий снос или реконструкция объектов

Все объекты, включенные в программу КРТ: аварийные, ветхие, устаревшие и любые другие

02



Строительство новых объектов

Это МКД, социальная и транспортная инфраструктура, благоустройство территории по проекту КРТ



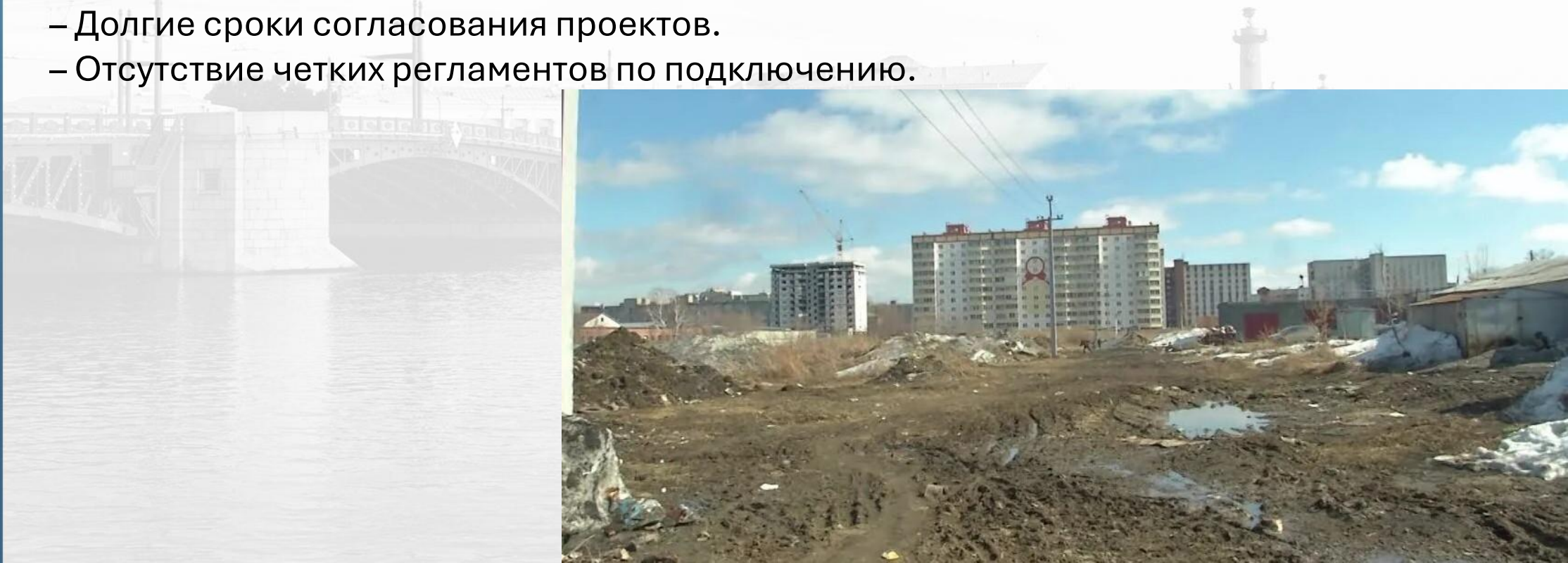
Проблемы подключения сетей

1. Недостаток инфраструктуры:

- Ограниченные возможности существующих инженерных сетей (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение).
- Необходимость строительства новых коммуникаций.

2. Многоуровневое взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями:

- Долгие сроки согласования проектов.
- Отсутствие четких регламентов по подключению.





Концепция единого подключения:

- Создание единой схемы подключения для новых застроек.
- Централизованное планирование и координация работ по подключению всех необходимых сетей.
- Преимущества:
 - Снижение сроков подключения.
 - Уменьшение затрат за счет синергии ресурсов.
 - Повышение качества предоставляемых услуг.





Временные сложности с получением разрешений на строительство (РНС):

- Многоуровневые согласования и проверки.
- Длительные сроки ожидания ответов от государственных органов.

Неполнота нормативной базы:

- Отсутствие актуализированных градостроительных норм.
- Необходимость в изменении законодательства для упрощения процедур.

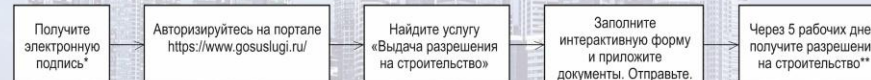
Инструкция по получению разрешения на строительство

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство или реконструкцию объекта капитального строительства

Услуга оказывается органами местного самоуправления муниципальных образований Кировской области. Услуга предоставляется бесплатно.

Ознакомьтесь

ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации



Необходимые документы

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, схема расположения земельного участка (в случае, предусмотренном ч. 7.3 статьи 51 ГрК РФ);
2. Градостроительный план земельного участка, реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
3. Результаты инженерных изысканий и материалы, содержащиеся в утвержденной проектной документации;
4. Положительное заключение экспертизы проектной документации, государственной экспертизы проектной документации, государственной экологической экспертизы проектной документации;
5. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ;
6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
7. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции, решения общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;
8. Документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия;
9. Копия решения об установлении/изменении зоны с особыми условиями использования территории;
10. Копия договора о комплексном развитии территории.

* Для подачи документов необходима электронная подпись (ЭП). ЭП можно получить в аккредитованном удостоверяющем центре.

** <https://www.gosuslugi.ru/6001681/form>

*** Разрешение на строительство (отказ в выдаче разрешения на строительство) направляются в личный кабинет заявителя либо его представителя на ЕПГУ.

При возникновении вопросов рекомендуем обращаться в отдел контроля за градостроительной деятельностью муниципальных образований и ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности министерства строительства Кировской области по тел. (8332)27-27-94, доб. 9450



Оптимизация процессов получения РНС:

- Внедрение электронных систем для подачи заявок и отслеживания статуса.
- Создание единого окна для взаимодействия с государственными органами.

Разработка стратегий по комплексному освоению территорий:

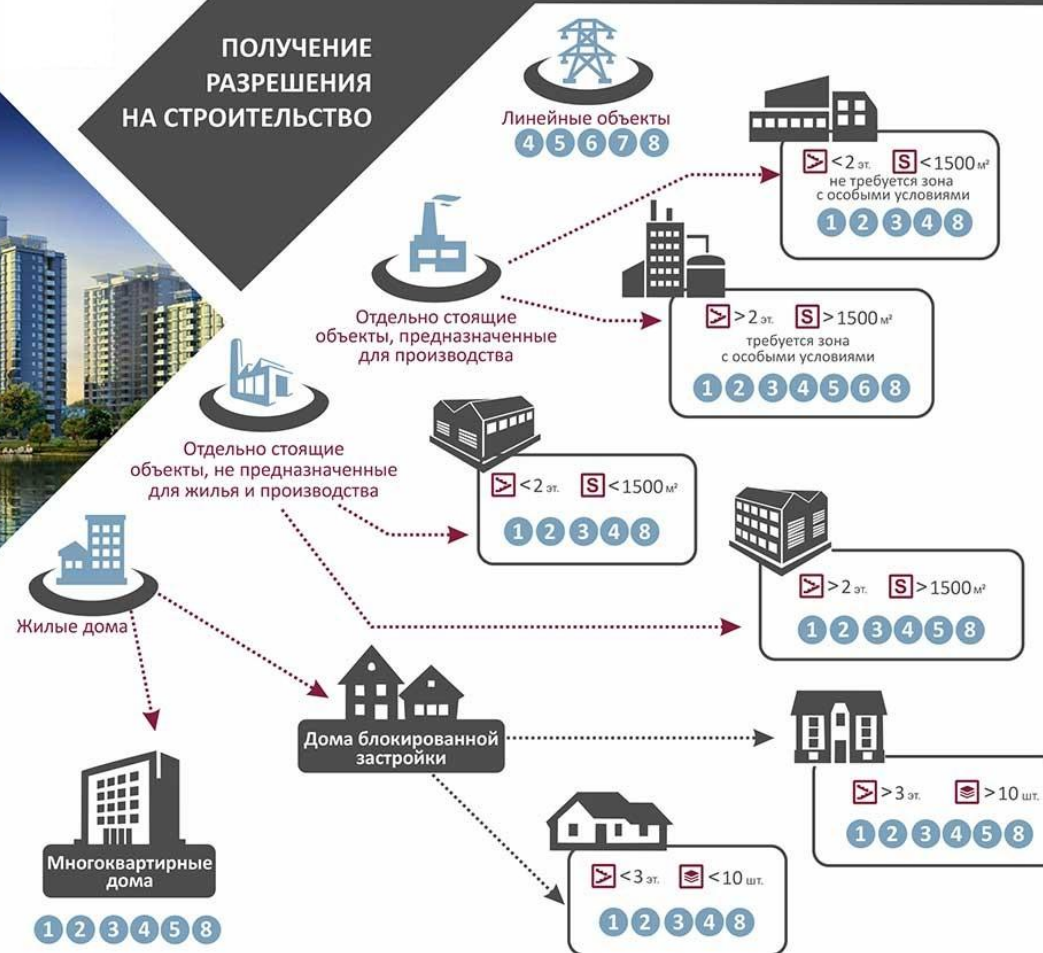
- Проведение исследований для выявления потребностей в инфраструктуре.
- Сотрудничество с местными властями и ресурсоснабжающими организациями.

Оптимизация процессов получения РНС:

Необходимость комплексного подхода:

Для успешного освоения новых территорий требуется интеграция всех аспектов – от проектирования до подключения сетей.

Объединение усилий всех заинтересованных сторон для решения актуальных проблем в строительстве и развитии инфраструктуры.

ПОЛУЧЕНИЕ
РАЗРЕШЕНИЯ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО

НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ *

- 1 градостроительный план земельного участка
- 2 разрешение на отклонение от предельных параметров (если было предоставлено в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса)
- 3 разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (если вид использования является условно разрешенным)
- 4 проектная документация и результаты инженерных изысканий
- 5 заключение экспертизы проектной документации и результатов изысканий
- 6 решение об установлении зон с особыми условиями использования
- 7 проект планировки территории
- 8 правоустанавливающие документы на земельный участок



Этажность



Площадь



Количество блоков

* в отдельных случаях, предусмотренных статьями 49 и 51 «Градостроительного Кодекса РФ», необходимо представить дополнительные документы

МБФН-2026

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



GRAND
& METRO
Consulting



БАЙДЖАКС
СТЕНОВЫЕ ПАНЕЛИ



ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ

Спасибо за
внимание и
интерес



Среда ИЖС
приватный чат



+7-911-272-01-58

10-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



8-11
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург