Схема: строительство и реконструкция объекта капитального строительства, май 2011

Этапы	Документы	Сроки
1 этап: Приобретение застройщиком прав на земельный участок (категория земель и вид разрешенного использования должны позволять осуществить строительство/реконструкцию соответствующего объекта недвижимости). Государственная регистрация прав	Договор купли-продажи и свидетельство о гос. регистрации права или договор аренды земельного участка	
2 этап: Обращение застройщика/заказчика в орган местного самоуправления за предоставлением градостроительного плана земельного участка	Градостроительный план земельного участка	30 дней (ч. 17 ст. 46 ГрК РФ)
3 этап: Обращение застройщика/заказчика в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, за предоставлением технических условий (если право аренды на земельный участок приобреталось на торгах для целей строительства, то технические условия должен предоставить организатор торгов до проведения торгов)	Технические условия	14 дней (ч. 7 ст. 48 ГрК РФ)
4 этап: Инженерные изыскания. Осуществляются по заданию застройщика/заказчика лицом, имеющим свидетельство о допуске к таким видам работ, выданное СРО	Отчет	Срок определяется договором
5 этап: Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий. Проводится уполномоченным органом исполнительной власти или учреждением по заявлению застройщика/заказчика. Экспертиза не проводится, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов, указанных в ч. 2 ст. 49 ГрК РФ, и для строительства/реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на гос. экспертизу одновременно с проектной документацией	Положительное заключение государственной экспертизы	До 3 месяцев (ч. 7 ст. 49 ГрК РФ)
6 этап: Архитектурно-строительное проектирование. Осуществляется по заданию застройщика/заказчика лицом, имеющим свидетельство о допуске к таким видам работ, выданное СРО	Проектная документация	Срок определяется договором
7 этап: Государственная экспертиза проектной документации. Проводится уполномоченным органом исполнительной власти или учреждением по заявлению застройщика/заказчика. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации объектов, указанных в ч. 2 ст. 49 ГрК РФ; объектов, для строительства/реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство; типовой проектной документации/ее модификации, в отношении которой положительное заключение гос. экспертизы было получено ранее	Положительное заключение государственной экспертизы	До 3 месяцев (ч. 7 ст. 49 ГрК РФ)
8 этап: Государственная экологическая экспертиза проектной документации. Проводится уполномоченным органом исполнительной власти в области экологической экспертизы при предоставлении ему проектной документации органом (учреждением), осуществляющим государственную экспертизу соответствующей проектной документации. Проводится в отношении объектов, строительство/реконструкцию которых предполагается осуществить в особой экономической зоне РФ, на землях особо охраняемых природных территорий, связанных с размещением или обезвреживанием отходов 1-5 классов опасности	Положительное заключение государственной экологической экспертизы	До 6 месяцев (п. 4 ст. 14 ФЗ «Об экологической экспертизе»)
9 этап: Подача заявления о выдаче разрешения на строительство. Заявление подается застройщиком/заказчиком в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче разрешения на строительство на земельном участке, на который действия градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительный регламент не устанавливается, подается в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в соответствии с их компетенцией		
10 этап: Рассмотрение компетентным органом заявления о выдаче разрешения на строительство	Разрешение на строительство	10 дней (ч. 11 ст. 51 ГрК РФ)
11 этап: Осуществление работ по вынесению на местность линий отступа от красных линий. Работы выполняются лицом, которое будет осуществлять строительство объекта, на основании договора с застройщиком/заказчиком	Акт разбивки осей объекта капитального строительства на местности	Срок определяется договором
12 этап: Подготовка застройщиком/заказчиком общих и специальных журналов, в которых ведется учет выполненных работ	Общие и специальные журналы	
13 этап: Извещение органа, осуществляющего строительный надзор, о начале работ. Осуществляется застройщиком/заказчиком не позднее чем за 7 дней до начала работ. Государственный строительный надзор проводится в отношении объектов, проектная документация по которым должна проходить гос. экспертизу или является типовой проектной документацией (ее модификацией)		
14 этап: Безвозмездная передача застройщиком/заказчиком в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений и документов, предусмотренных п. 18 ст. 51 ГрК РФ (в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство)		
15 этап: Начало строительства/реконструкции объекта капитального строительства. Осуществляется лицом, имеющим свидетельство о допуске к таким видам работ, выданное СРО, на основании договора, заключенного с застройщиком/заказчиком		
16 этап: Строительный контроль. Осуществляется застройщиком/заказчиком или лицом, привлеченным им на основании договора в ходе строительства	Акт освидетельствования работ Замечания о недостатках выполненных работ Акт об устранении замечаний	
17 этап: Государственный строительный надзор. Проводится уполномоченным органом после завершения строительства/реконструкции, но может проводиться во время строительства/реконструкции. Государственный строительный надзор проводится в отношении объектов, проектная документация по которым должна проходить гос. экспертизу или является типовой проектной документацией (ее модификацией)	Заключение о соответствии построенного/реконструированного/отремонтированного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации	
18 этап: Государственный экологический контроль. Проводится уполномоченным органом. Проводится в отношении объектов, расположенных в исключительной экономической зоне РФ, на землях особо охраняемых природных территорий (п. 7 ст. 54 ГрК РФ)	Заключение	
19 этап: Авторский надзор. Проводится лицом, подготовившим проектную документацию, в соответствии с договором, заключенным с застройщиком/заказчиком. Обязателен при строительстве и реконструкции опасного производственного объекта	Журнал авторского надзора за строительством	
20 этап: Завершение строительства/реконструкции объекта капитального строительства	Акт приемки объекта капитального строительства. Оформляется застройщиком/заказчиком и подрядчиком в случае осуществления строительства/реконструкции подрядчиком на основании договора Документ, подтверждающий соответствие построенного/реконструированного объекта техническим условиям (подписывается представителем организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения) Схема, отображающая расположение построенного/реконструированного объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка (подписывается лицом, осуществляющим строительство) Документ, подтверждающий соответствие построенного/реконструированного/отремонтированного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации (подписывается лицом, осуществляющим строительство)	
21 этап: Обращение застройщика/заказчика в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и комплектом документов, указанных в данной схеме (Правительством РФ могут устанавливаться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)		
22 этап: Рассмотрение заявления органом, выдавшим разрешение на строительство	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	10 дней (ч. 5 ст. 55 ГрК РФ)
23 этап: Получение застройщиком/заказчиком в органе местного самоуправления справки о присвоении объекту адреса (если адрес не был присвоен ранее)	Справка о присвоении адреса	
24 этап: Подготовка кадастрового паспорта объекта недвижимости. Паспорт изготавливается кадастровым инженером (ИП или организацией, с которой кадастровый инженер заключил трудовой договор) по заданию застройщика/заказчика	Кадастровый паспорт на объект недвижимости	20 рабочих дней ст. 17 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
25 этап: Подача застройщиком заявления в Росреестр о государственной регистрации права собственности на построенный/реконструированный объект недвижимости. Оплата государственной пошлины. Представление учредительных документов		
26 этап: Государственная регистрация права собственности застройщика на объект недвижимости	Свидетельство о государственной регистрации права на созданный объект недвижимости	1 месяц (ч. 3 ст. 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)