

Свод инвестиционных правил. Инвестиционный путеводитель



АГЕНТСТВО
ИНВЕСТИЦИОННОГО
РАЗВИТИЯ

I. Предынвестиционный этап

	Шаг 1. Регистрация компании	Шаг 2. Сбор и анализ информации по опциям реализации ИП, маркетинговое исследование	Шаг 3. Выбор площадки размещения бизнеса	Шаг 4. Предпроектные проработки	Шаг 5. Разработка бизнес-плана и ФЭМ	Шаг 6. Выбор схемы финансирования	Шаг 7. Формирование штата
Потребность клиента	Создать юридическое лицо для реализации проекта	Сформировать четкое понимание юридических, финансовых и инфраструктурных инструментов в конкретной юрисдикции	Выбрать площадку (ЗУ, терр-й режим и пр.), которая позволит реализовать проект с минимальными вложениями в кратчайшие сроки	Собрать максимальное количество исходных данных для дальнейшего снижения издержек	Разработать эффективную модель управления проектом, защищаемую в финансовых и государственных институтах	Обеспечить финансирование проекта	Нанять команду, которая сможет реализовать проект
Услуга	Регистрация юридического лица в российской юрисдикции	Сбор информации для реализации проекта, включая: - об инфраструктурном и сырьевом потенциале региона, основных отраслях промышленности; - о мерах государственной поддержки предпринимательства; - о налоговых преференциях на территории региона.	Выбор оптимальной площадки для ведения бизнеса на основе предоставленной информации и технических характеристик бизнес-проекта	Оценка возможности строительства/реконструкции объекта в конкретном случае. Выявление потенциальных проблем. Определение вариантов их решения. Разработка предварительной концепции объекта и прилегающей территории. Оформление перечня четких требований к дальнейшей разработке проекта. Оценка соответствия проекта принципам устойчивого развития (зеленого финансирования, качественной инфраструктуры)	Разработка бизнес-плана и ФЭМ для инвестора, в т.ч. для получения субсидий, льгот, иной государственной поддержки	Определение оптимальной схемы финансирования проекта, включая определение оптимальной конфигурации источников внешнего финансирования (см. Приложение 1)	Выдача разрешений на привлечение и использование иностранных работников, а также разрешений на работу иностранным гражданам и лицам без гражданства
Орган власти/организация*	ФНС России	Корпорации развития и региональные АИР, агент Правительства субъекта РФ	Корпорации развития и региональные АИР, агент Правительства субъекта РФ	Корпорации развития и региональные АИР, региональные и муниципальные администрации	Корпорации развития и региональные АИР, агент Правительства субъекта РФ	Банки и фонды с государственным участием, институты развития	ГУВМ МВД России
НПА	Федеральный закон "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" от 08.08.2001 № 129-ФЗ	Внутренние регламенты АИР, корпораций развития, агента Правительства субъекта РФ	Внутренние регламенты АИР, корпораций развития, агента Правительства субъекта РФ	Градостроительный кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации	Внутренние регламенты АИР, корпораций развития, агента Правительства субъекта РФ	Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" от 02.12.1990 № 395-1	Федеральный закон "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" от 25.07.2002 № 115-ФЗ
Действие инвестора	Обращение в ФНС с пакетом документов	Обращение за предоставлением необходимой информации и консультационных услуг	Обращение за предоставлением необходимой информации и консультационных услуг	Обращение за информацией, необходимой для предпроектной проработки и разработки эскизных решений	Обращение за предоставлением необходимой информации и консультационных услуг	Обращение в финансирующую организацию с целью выбора схемы и получения финансирования	Подача ходатайства о привлечении специалиста
Действия государства	Внесение сведений о создаваемом юридическом лице в ЕГРЮЛ	Организация переговоров с ведомствами и государственными структурами по вопросам подготовки необходимой документально-правовой базы проекта	Организация ознакомления с документами и посещения индустриальных и иных площадок для более детального ознакомления и принятия окончательного решения.	Предоставление информации в отношении: специфики проекта (строительство/реконструкция) габаритов и площади объекта технических характеристик и особенностей инженерных сетей, по планировке здания и пр. Финансовая экспертиза за проекта (на основе фэм и бл)	Решение следующих задач инвестора: -Разработать бизнес-план, технико-экономическое обоснование, финансовую модель; -Осуществить экспертизу бизнес-плана (ТЭО); -Актуализировать уже имеющийся бизнес-план;	Выбор схемы финансирования совместно с инвестором и предоставление средств	Выдача разрешения на работу
Срок, дн.	7	>30	>30	>60	>30	>30	20

Свод инвестиционных правил. Инвестиционный путеводитель



II. Инвестиционный этап

Шаг 1. Получение ЗУ в аренду на торгах

Шаг 1.1. Получение ЗУ в аренду без торгов

Шаг 2. Получение сведений ИСОГД

Шаг 3. Исходные данные для проекта планировки территории (ППТ)

Шаг 4. Утверждение ППТ

Шаг 5. Изменение ПЗЗ

Шаг 6. Получение ГПЗУ

Потребность клиента	Получить земельный участок	Получить земельный участок	Получить сведения для разработки градостроительной документации	Получить сведения для разработки градостроительной документации	Установление градостроительного регламента на земельный участок	Установление градостроительного регламента на земельный участок	Получить сведения для разработки градостроительной документации
Услуга	Оформление с Инвестором договора аренды земельного участка по результатам проведения торгов	Оформление с Инвестором договора аренды земельного участка без проведения торгов	Предоставление сведений, содержащихся в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности субъекта РФ	Получение исходных данных	Разработка и утверждение проекта планировки территории (ППТ)	Внесение изменений в правила землепользования и застройки в отношении градостроительного регламента земельного участка	Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков
Орган власти/ организация	ОИВ-правообладатель ЗУ	ОИВ-правообладатель ЗУ	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства	Органы власти, регулируемые организации	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства
НПА	Земельный кодекс Российской Федерации	Земельный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Профильные федеральные законы	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации
Действие инвестора	Направление в уполномоченный орган заявки на участие в аукционе с приложением комплекта документов, указанных в ст.39.12	Подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления в порядке, предусмотренном ст.39.14 ЗК РФ.	Направление запроса в электронном виде	Направление запросов, в открытых источниках	Обращение за получением решения о подготовке документации по планировке территории	Направление предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки	Подача заявления об оформлении ГПЗУ
Действие государства	Принятие решение о недопуске к участию в аукционе в случае предусмотренных 39.12 ЗК РФ нарушений / Проведение Организатором аукциона торгов, составление Протокола, направление проекта договора победителю аукциона.	1. Принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка. 2) Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка. 3) заключение договора аренды земельного участка.	Предоставление сведений, содержащихся в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	Ответы на запросы, размещение в открытых источниках	Выдача решения о подготовке проекта	Направление заинтересованному лицу копии правового акта о внесении изменений в правила землепользования и застройки	Градостроительный план земельного участка; Уведомление о готовности градостроительного плана земельного участка.
Срок, дн.	В зависимости от проекта	30	5	Для каждого процесса свой	30	60	30

Свод инвестиционных правил. Инвестиционный путеводитель



АГЕНТСТВО
ИНВЕСТИЦИОННОГО
РАЗВИТИЯ

II. Инвестиционный этап

	Шаг 7. Согласование АГР	Шаг 8. Наличие водных ресурсов	Шаг 9. Проект	Шаг 10. Разработка ПСД: тома разделов проектной документации	Шаг 11. Экспертиза ПСД и результатов инженерных изысканий	Шаг 12. Архитектурно-градостроительный облик	Шаг 13. Получение разрешения на строительство (PHC)
Потребность клиента	Начать проектирование	Начать проектирование	Получить исходные данные для проектирования	Разработать проектно-сметную документацию	Получить разрешение на строительство и дальнейшее проектирование	Получить разрешение на строительство	Начать строительство
Услуга	Подготовка и выдача свидетельства об утверждении градостроительного решения объекта капитального строительства	Получение информации в БВУ о наличии водных ресурсов	Получение ТУ электроснабжение (исходные данные для проектирования)	Выдача разъяснений по использованию НПА	Экспертиза ПСД и результатов инженерных изысканий	Согласование АГО в органах архитектуры и градостроительства	Подготовка и выдача разрешения на строительство (PHC)
Орган власти/организация	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства	Территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов	Регулируемая организация	Минстрой России Ростехнадзор	Государственная экспертиза	Органы архитектуры и градостроительства	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства
НПА	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Постановление ВС РФ от 15.07.1992 N 3314-1	Федеральный закон «Об электроэнергетике», Градостроительный кодекс Российской Федерации	Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от 28.03.2017 N 346	Градостроительный кодекс Российской Федерации
Действие инвестора	Подача заявления (Заявительный порядок)	Обращение в территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов	Направление письма-запроса	Разработка ПСД	Получение экспертных заключений	Разработка материалов АГО и направление их на рассмотрение	Заявление на предоставление государственной услуги (в электронном виде)
Действия государства	Регистрация заявления, рассмотрение документов, подготовка заключения	Рассмотрение обращения застройщика	Выдача ТУ	Разъяснения	Проверка ПСД, выдача экспертного заключения	Выдача Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства	Регистрация заявления, проверка документов, подготовка разрешения на строительство
Срок, дн.	средний срок оказания услуги в р.д. 19, а так же для объектов городского значения 21, для объектов окружного значения 10.	5	7	30	В зависимости от проекта	21	10

II. Инвестиционный этап

	Шаг 14. Извещение органов государственного строительного надзора о начале строительства	Шаг 15. Разработка рабочей документации	Шаг 16. СМР	Шаг 17. Приобретение оборудования по договорам поставки	Шаг 18. Предварительная работа с потенциальными потребителями товаров, работ, услуг инвестора с покупателями	Шаг 19. Подключение / присоединение к инфраструктуре	Шаг 20. Предварительная работа по подбору кадров
Потребность клиента	Начать строительство	Начать строительство	Построить объект	Начать производство	Продать продукцию/услуги	Начать производство	Сформировать штат сотрудников
Услуга	Получение извещения	Согласование проекта электроснабжения (ВРУ, однолинейная схема) с ресурсоснабжающей организацией	Получение ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок	Услуга отсутствует	Услуга отсутствует	Заключение договора на технологическое присоединение	Услуга отсутствует
Орган власти/организация	Уполномоченный орган субъекта РФ в сфере архитектуры и градостроительства	Регулируемая организация	Уполномоченный орган субъекта РФ в области строительства (техническая инспекция) ОАТИ	Минпромторг России	Не определено	Регулируемая организация	Не определено
НПА	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Федеральный закон «О теплоснабжении», Градостроительный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Действующие НПА	Действующие НПА	Профильный федеральный закон	Требования компании
Действие инвестора	Извещение о начале СМР на объекте	Обращение в регулируемую организацию	Подача документов в ОАТИ	Направление запроса об отечественном оборудовании	Получение информации о потребителях	Направление запроса	Направление запроса
Действия государства	Регистрация извещения и начало осуществления государственного строительного надзора за СМР	Рассмотрение обращения застройщика	Рассмотрение документов, оформление и выдача разрешения	Предоставление информации об отечественном оборудовании	Предоставление информации о потребителях, содействие в коммуникациях	Заключение договора	Предложение подходящих специалистов
Срок, дн.	0	Не определено	13	Не определено	В зависимости от проекта	В зависимости от вида услуги	В зависимости от позиции



II. Инвестиционный этап

	Шаг 21. Пуско-наладочные работы	Шаг 22. Получение акта-допуска Ростехнадзора	Шаг 23. Уведомление органов государственного строительного надзора о завершении объекта строительством	Шаг 24. Проведение кадастровых работ по объектам капитального строительства (БТИ)	Шаг 25. Присвоение почтовых адресов объектам капитального строительства	Шаг 26. Заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (ЗОС)	Шаг 27. Получение акта ввода объекта в эксплуатацию (Акт ввода)	Шаг 28. Разрешение споров
Потребность клиента	Выполнить наладку внутренних инженерных систем и оборудования	Получить допуск к электроустановкам и оборудованию	Ввести объект в эксплуатацию	Поставить на кадастровый учет	Присвоить адрес объекту капитального строительства	Получить документ, подтверждающий создание объекта в соответствии с утвержденной проектной документацией и действующими нормативами	Ввести объект в эксплуатацию	Разрешить споры
Услуга	Услуга отсутствует	Получение акта-допуска Ростехнадзора	Извещение уполномоченного органа субъекта РФ в области надзора и строительства	Услуга отсутствует	Уполномоченный орган субъекта РФ	Заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (ЗОС)	Получение акта ввода объекта в эксплуатацию (Акт ввода)	Рассмотрение споров в государственных или третейских судах, медиация
Орган власти/организация	Не определено	Ростехнадзор	Органы государственного строительного надзора	Кадастровая палата	Государственная экспертиза	Уполномоченный орган субъекта РФ в области строительства	Уполномоченный орган субъекта РФ в области строительства	Арбитражные/третейские суды
НПА	Требования компании	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Земельный кодекс, Градостроительный кодекс Российской Федерации	Постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 N 1221	Градостроительный кодекс Российской Федерации	Градостроительный кодекс Российской Федерации	"Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 № 95-ФЗ
Действие инвестора	Направление запроса	Обращение в Ростехнадзор	Извещение уполномоченного органа субъекта РФ в области надзора и строительства	Проведение кадастровых работ по объектам капитального строительства (БТИ)	Заявление на присвоение объекту капитального строительства почтового адреса	Подача заявления	Подача заявления	В зависимости от процессуального статуса
Действия государства	Предложение подходящих специалистов, компаний	Выдача акта-допуска	Регистрация извещения	Разъяснения	Регистрация заявления, проверка документов, присвоение адреса (ов)	Выдача заключения о соответствии либо отказа в выдаче заключения о соответствии	Подготовка и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Рассмотрение спора
Срок, дн.	В зависимости от объекта	В зависимости от объекта	1	30	30	10	5	н/п