**Несколько простых правил, которые помогут**

**как новичкам в этом деле, так и опытным застройщикам**

**Шаг 1 – выбор земельного участка**

Мы предлагаем в продажу земельные участки, полностью обеспеченные инженерной инфраструктурой. С полным списком свободных участков можно ознакомиться на сайте или связаться с отделом продаж по телефону, где вас проконсультируют по любым возникшим вопросам.

**ШАГ 2 – покупка земельного участка**

Оформление договора купли-продажи земельного участка. Одновременно заключается договор с Управляющей компанией на управление территорией общего пользования. УК является собственником дорог, примыканий, несет ответственность за эксплуатацию инженерных сетей Индустриального парка. Объем и перечень услуг оговаривается в договоре на управление общей территорией индустриального парка.

**ШАГ 3 – эскизное проектирование**

Разработка концепции застройки участка требует достоверных исходных данных, а именно:

1. Эскизного проекта с учетом утвержденного проекта планировки района, красных линий и линий регулирования застройки, инженерных коммуникаций. Исходные данные предоставляет управляющая компания.
2. Выполненного комплекса инженерных изысканий на земельном участке.
3. Получение Градостроительного плана земельного участка.

**ШАГ 4 – проектирование и получение Разрешения на строительство**

После завершения эскизного проекта и утверждения Резидентом основных показателей, можно переходить к следующему этапу реализации проекта – проектированию объекта с учетом технических условий и утвержденных решений эскизного проекта. На данном этапе необходимо:

1. Получить исходно-разрешительную документацию, в том числе:

- получение ТУ на проектирование;

- согласование проектной документации с надзорными органами;

- согласование проекта с УК «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК»;

2. Разработка утверждаемой части проекта

3. Получить положительное заключение экспертизы проектной документации (в случаях, установленных ст. 49 Градостроительного кодекса РФ);

4. Получить Разрешение на строительство объекта.

**ШАГ 5 – организация въезда на участок**

Перед началом строительства, Резидент обязан организовать съезд на участок, чтобы сохранить дорожное полотно и обеспечить водоотведение поверхностных вод на период СМР, организацию стройплощадки в соответствии с требованиями нормативных документов. Собственник строит съезд по предложенной схеме своими силами или обращается за помощью в УК. В случае разрушения дорожного полотна, Резидент обязан возместить затраты на ремонт за счет собственных средств.

В целях установления единых требований для Резидентов в отношении состояния автодорог на территории Индустриального парка, разработан и утвержден Регламент содержания автодорог, устанавливающий общие требования и сроки устранения дефектов дорожного полотна.

На период строительства объекта Резидент обязан предусматривать монтаж мойки колес на выезде с участка в целях сохранения надлежащего санитарного состояния территории общего пользования.

**ШАГ 6 – подключение к сетям ресурсоснабжения**

Каждому собственнику необходимо заключить  договор на потребление коммунальных ресурсов (с энергосбытовой организацией для поставки электроэнергии, с ОВКХ для поставки питьевой воды и оказания услуг водоотведения, с поставщиком газа)

Для этого необходимо:

1. Подать заявку в ООО «УК «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК», запросить мощности потребляемых ресурсов в соответствии с бланком заявки. Бланк заявки можно загрузить по ссылке:\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Получить технические условия на присоединение к сетям ресурсоснабжения;

3. Разработать проектную документацию в соответствии с полученными техническими условиями, согласовать  проект с балансодержателями сетей;

4. Выполнить строительно-монтажные работы в соответствии с проектной документацией, согласованной с балансодержателями сетей;

5. Получить акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с балансодержателями сетей;

6. Подать заявки в ресурсоснабжающие компании на заключение договора поставки ресурсов;

7. Заключить договоры на ресурсоснабжение объекта.

ООО «УК «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК» готово помочь Вам в оформлении и получении договоров ресурсоснабжения Вашего участка.

Все интересующие вопросы Вы можете задать по телефону: (343)263-71-70, либо по электронной почте [uk@p-b-p.ru](mailto:uk@p-b-p.ru).

**ШАГ 7 – строительство**

После получения разрешения на строительство, Резидент осуществляет строительно-монтажные работы в соответствии с утвержденной проектной документацией.  
В процессе производства работ Резидент обязан выполнять мероприятия по организации стройплощадки, установке мойки колес на выезде с участка, осуществлять технический надзор за работами привлеченных подрядных организаций.

В целях бесперебойной подачи ресурсов на Ваши участки, категорически запрещается самостоятельно проводить работы в районе магистральных сетей водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, распределительных сетей электроснабжения, сетей связи.

Самостоятельные работы приводят к аварийным ситуациям и возможным отключениям на неопределенный срок, что негативно скажется на работе всех Резидентов Индустриального парка.

Затраты по восстановлению магистральных сетей в рабочее состояние, а также штрафные санкции сетевых организаций и Резидентов будут предъявлены к возмещению стороне, допустившей нарушение и создавшей аварийную ситуацию на магистральных сетях индустриального парка.

При необходимости выполнения работ в районе прохождения сетей, проект в обязательном порядке согласовываются с их балансодержателями и управляющей компанией, работы по раскопкам ведутся при обязательном надзоре представителя управляющей компании.

Для вызова представителя необходимо заблаговременно направить запрос на электронную почту [uk@p-b-p.ru](mailto:uk@p-b-p.ru), связаться по телефону или отправить факс на номер (343) 263-71-70.

**ШАГ 8 - ввод объекта в эксплуатацию**

По окончании строительства объекта и готовности к его вводу в эксплуатацию, Резиденту необходимо уведомить балансодержателей сетей о готовности объекта.

Балансодержатели сетей производят проверку выполненных работ на соответствие выданным техническим условиям.

При выполнении всех мероприятий, предусмотренных техническими условиями, балансодержатели выдают справки об их выполнении, необходимые для получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиям ст.55 Градостроительного кодекса РФ.

После получения указанного выше Разрешения, Резидент обращается в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для получения кадастрового паспорта объекта и, далее, последующей государственной регистрации права на построенный объект недвижимости.

**ШАГ 9 – эксплуатация объекта**

В процессе эксплуатации объекта, Резиденту необходимо определить ответственных за эксплуатацию объекта, за взаимодействие с управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями.

ООО «УК «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК» готово при необходимости оказывать услуги по технической эксплуатации построенного объекта, содержанию территории участка Резидента, либо управлению активом Резидента, по согласованным сторонами условиям договора.

Управляющая компания готова оказывать всестороннее содействие Резиденту на любом этапе реализации инвестиционного проекта.

Любую недостающую информацию Вы можете запросить по электронной почте [uk@p-b-p.ru](mailto:uk@p-b-p.ru), либо связаться с нами по телефону (343) 263-71-70.