



П Р И К А З

от 16 октября 2012 г.

№ 113

Москва

О правилах проекта в сфере выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства

(в редакции приказов от 11 сентября 2013 года № 257, от 21 августа 2015 года № 280-Пр, от 20 октября 2015 года № 345-Пр, от 28 декабря 2018 года № 330-Пр, от 14 февраля 2020 года № 29-Пр, от 29 июля 2020 года № 203-Пр, от 27 апреля 2023 года № 116-Пр)

В целях определения совокупности прав и обязанностей лиц, участвующих в мероприятиях, направленных на достижение цели по созданию и обеспечению функционирования Инновационного центра «Сколково» (далее - Центр), в сфере выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории Центра, и на основании решения Совета Фонда от 21 июня 2012 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1.1. Правила проекта в сфере выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства согласно приложению 1.

1.2. Форму заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства согласно приложению 2.

1.3. Форму разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства согласно приложению 3.

2. Установить, что:

2.1. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального

строительства подписываются от имени Фонда Вице-Президентом, Сити-менеджером либо его уполномоченным заместителем. (в редакции приказов от 11.09.2013 № 257; от 21.08.2015 № 280-Пр; от 28.12.2018 № 330-Пр)

2.2. Утратил силу (приказ от 28.12.2018 № 330-Пр)

3. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Президент Фонда

В.Ф.Вексельберг

**Правила проекта
в сфере выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объектов
капитального строительства**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проекта в сфере выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию (далее - Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково»» (далее - Федеральный закон № 244-ФЗ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Правилами проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности (далее - Правила проекта).

1.2. Правила определяют порядок выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять на территории Инновационного центра «Сколково» (далее — Центр) и разрешение на строительство которых было выдано Некоммерческой организацией Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (далее - Управляющая компания) в установленном действующим законодательством и Правилами проекта порядке.

1.3. Выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешение на строительство которых было выдано иными органами, осуществляется в установленном действующим законодательством порядке.

1.4. Термины используются в настоящих Правилах в значении, придаваемом им Федеральным законом № 244-ФЗ, нормативными

правовыми актами Российской Федерации, регулирующими осуществление градостроительной и строительной деятельности, а также Правилами проекта.

1.5. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории Центра, строительство, реконструкция которых завершены, выдает Управляющая компания.

1.6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документацией.

2. Документы, необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

2.1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Управляющую компанию с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по форме, утвержденной Управляющей компанией.

2.2. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) разрешение на строительство;
- 3) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта

предусмотрено проектной документацией);

4) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

5) заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся частью такой проектной документации);

6) заключение государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством;

7) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством;

8) технический план, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». *(пункт в ред. приказа от 27.04.2023 № 116-Пр)*

2.3. Указанные в подпунктах 6, 9 и 10 пункта 2.2 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате

проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома Заключение о соответствии также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Информация о классе энергетической эффективности и нормативных значениях показателей, включенных в состав требований по энергетической эффективности объекта капитального строительства, представляется в форме приложения к Заключению о соответствии.

2.4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 5 пункта 2.2 настоящих Правил, запрашиваются уполномоченным лицом Управляющей компании в подразделениях Управляющей компании, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах 3, 4, 6, 7, 8 пункта 2.2 настоящих Правил, представляются застройщиком самостоятельно *(в редакции приказа от 27.04.2023 № 116-Пр)*.

2.5. Документация для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию представляется на русском языке, на электронном носителе в одном экземпляре в режиме «только для чтения», не допускающем возможности редактирования, а также на бумажном носителе в одном экземпляре, заверенном подписью уполномоченного представителя застройщика.

3. Порядок подачи и рассмотрения документов для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

3.1. В течение не более пятнадцати рабочих дней Департамент градостроительных услуг осуществляет проверку представленных документов, по результатам которой Вице-Президент, Сити-менеджер либо его уполномоченный заместитель принимает решение:

1) о запросе документов, если представлены не все документы, указанные в пункте 2.2 настоящих Правил, либо если представленные документы оформлены ненадлежащим образом;

2) об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если объект капитального строительства не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка (в отношении линейных объектов -проекта планировки территории и проекта межевания территории), разрешения на строительство и проектной документации, либо отсутствуют документы, перечисленные в подпунктах 1-3, 9 пункта 2.2 настоящих Правил, или документы, указанные в п. 2.4 настоящих Правил, не представлены застройщиком после запроса Управляющей компании, указанного в пункте 3.1 настоящих Правил. Несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для объектов индивидуального жилищного строительства;

3) о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства по форме, утвержденной Управляющей компанией.

В случае принятия Вице-Президентом, Сити-менеджером либо его уполномоченным заместителем решения о возможности выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Департамент градостроительных услуг готовит его проект и представляет на подпись Вице-Президенту, Сити-менеджеру либо его уполномоченному

заместителю. (в редакции приказов от 11.09.2013 № 257; от 21.08.2015 № 280-Пр; от 28.12.2018 № 330-Пр)

3.2. Утратил силу (приказ от 11.09.2013 № 257)

3.3. В случае принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию Управляющая компания присваивает объекту капитального строительства адрес в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Правительством Российской Федерации. Адрес объекта капитального строительства должен соответствовать строительному адресу, за исключением случаев внесения изменений в проект планировки и проект межевания, а также раздела, объединения, перераспределения земельных участков. В случае присвоения объекту капитального строительства условного строительного адреса в соответствии с Правилами проекта, по окончании строительства объекту капитального строительства должен быть присвоен адрес в соответствии с указанными Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов. (в редакции приказа от 29.07.2020 № 203-Пр)

3.4. В случае отнесения объекта капитального строительства к опасным производственным объектам, Застройщик обязан представить Управляющей компании копии решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти о регистрации объекта капитального строительства в реестре опасных производственных объектов и об установлении размера санитарно-защитной зоны в срок не позднее 30 дней с даты принятия соответствующего решения.

3.5. При возникновении необходимости внесения изменений в выданное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в том числе в связи с внесением изменений в технический план объекта капитального строительства, застройщик направляет в Управляющую компанию заявление о внесении изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию с обоснованием такой необходимости, с приложением к заявлению технического плана объекта капитального строительства в

измененной редакции, а также других документов, подтверждающих необходимость внесения соответствующих изменений в выданное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления Департаментом градостроительных услуг проводится проверка предоставленных документов, по результатам которой Вице-Президентом, Сити-менеджером либо его уполномоченным заместителем принимается решение о необходимости внесения изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо об отказе во внесении изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае принятия Вице-Президентом, Сити-менеджером либо его уполномоченным заместителем решения о внесении изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Департамент градостроительных услуг готовит проект разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по форме, утвержденной Управляющей компанией, в котором указываются измененные сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления его государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него. Внесение рукописных исправлений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не допускается.

Измененное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию оформляется в двух экземплярах. Один экземпляр измененного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передается уполномоченному представителю застройщика по акту приема-передачи, а второй экземпляр остается на хранении в Управляющей компании.

Ранее выданное разрешение на ввод соответствующего объекта в эксплуатацию утрачивает свою силу с момента подписания измененного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае принятия Вице-Президентом, Сити-менеджером либо его уполномоченным заместителем решения об отказе во внесении

изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Департамент градостроительных услуг направляет застройщику соответствующее уведомление. *(введен приказом от 14.02.2020 № 29-Пр)*.

3.6. Допускается взаимодействие заявителей и Управляющей компании по вопросам выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в электронном виде. Подача заявлений, а также выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию либо решений об отказе в выдаче указанных документов может осуществляться как способом направления документов на бумажном носителе непосредственно или заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения, так и в электронном виде с использованием электронной системы в порядке, установленном приказом Управляющей компании. *(введен приказом от 29.07.2020 № 203-Пр)*

Приложение 2
к приказу от 16 октября 2012 г. №113
(в ред. приказа от 20.10.2015 № 345-Пр)

**Форма заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию
объекта капитального строительства**

В Некоммерческую организацию
Фонд развития Центра разработки и
коммерциализации новых
технологий

От _____
(наименование застройщика)

(ИНН, ОГРН, местонахождение)

(ФИО руководителя, адрес электронной
почты, телефон)

(банковские реквизиты: наименование банка,
к/с, р/с, БИК)

**ЗАЯВЛЕНИЕ О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

от «___» _____ 20 __ г.

1. _____
(наименование застройщика)

просит выдать разрешение на ввод в эксплуатацию построенного,
реконструированного объекта капитального строительства (ненужное зачеркнуть)

(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,

или ранее присвоенный строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь нежилых помещений	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий, сооружений	шт.		
2. Объекты производственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Количество этажей			
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			

Иные показатели			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м		
Количество этажей	шт.		
в том числе подземных			
Количество секций	секций		
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м		
1-комнатные	шт./кв. м		
2-комнатные	шт./кв. м		
3-комнатные	шт./кв. м		
4-комнатные	шт./кв. м		
более чем 4-комнатные	шт./кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта			
Мощность			
Производительность			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)			
Протяженность			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)			
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность			
Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания			
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт * ч/м2		

Материалы утепления наружных ограждающих конструкций			
Заполнение световых проемов			

3. Перечень передаваемой с заявлением документации:

(указывается должность, Ф.И.О.
уполномоченного должностного
лица)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« ____ » _____ 20__ г.

МП

Приложение 3
к приказу от 16 октября 2012 г. №113
(в ред. приказа от 20.10.2015 № 345-Пр)

**Форма разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального
строительства**

Кому _____

(наименование застройщика, его почтовый
индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
№ _____**

1. Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 15 Федерального закона от 28.09.2010 г. № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта

капитального строительства *(ненужное зачеркнуть)*

(наименование объекта капитального строительства)

_____ в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

_____ (указывается полный действительный адрес объекта капитального строительства,

и ранее присвоенный строительный адрес, кадастровый (-е) номер (-а) земельного (-ых) участка (-ов), на

_____ котором (которых), над или под которым (которыми) расположено здание, сооружение)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь нежилых помещений	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий, сооружений	шт.		
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Количество этажей			
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
2.2. Объекты жилищного фонда			

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	КВ. М		
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	КВ. М		
Количество этажей	ШТ.		
в том числе подземных			
Количество секций	секций		
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	ШТ./КВ. М		
1-комнатные	ШТ./КВ. М		
2-комнатные	ШТ./КВ. М		
3-комнатные	ШТ./КВ. М		
4-комнатные	ШТ./КВ. М		
более чем 4-комнатные	ШТ./КВ. М		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	КВ. М		
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	ШТ.		
Эскалаторы	ШТ.		
Инвалидные подъемники	ШТ.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта			
Мощность			

Производительность			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)			
Протяженность			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)			
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность			
Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания			
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт * ч/м2		
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций			
Заполнение световых проемов			

Приложение: Технический план _____

(указывается дата подготовки технического плана, ФИО кадастрового

инженера, его подготовившего, номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров. В случае принятия решения о вводе в эксплуатацию нескольких зданий, сооружений приводятся сведения обо всех технических планах созданных зданий, сооружений.

/ _____ / _____ « ____ » _____ 201__ г.
(указывается должность, Ф.И.О. уполномоченного должностного лица Управляющей
компания)