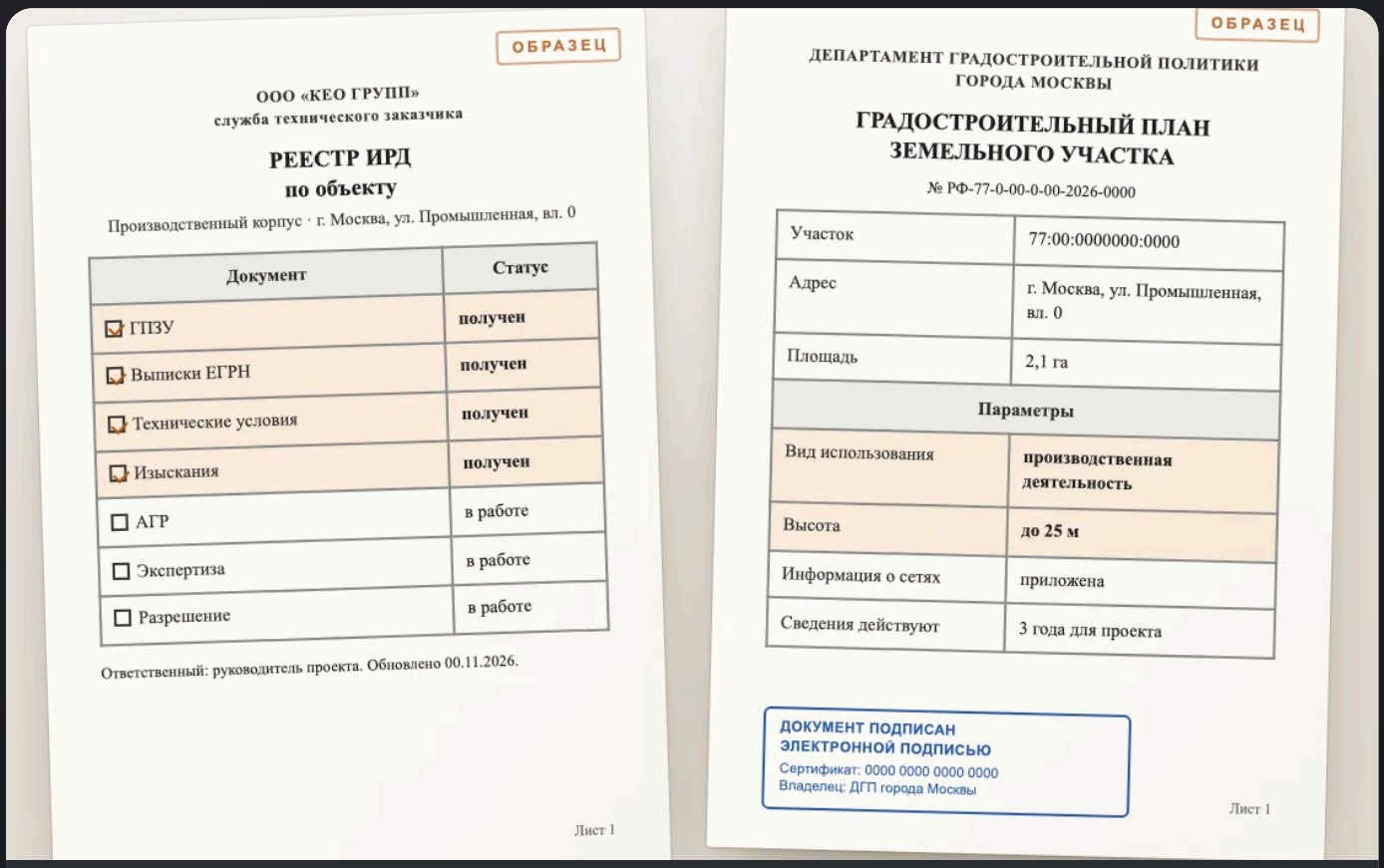
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Сбор ИРД под ключ в Москве: состав пакета, порядок и сроки

Для девелоперов и промышленных заказчиков, которые готовят объект к проектированию, экспертизе и разрешению на строительство.



ОБРАЗЕЦ

ООО «КЕО ГРУПП»
служба технического заказчика

РЕЕСТР ИРД
по объекту

Производственный корпус · г. Москва, ул. Промышленная, вл. 0

Документ	Статус
☑ ГПЗУ	получен
☑ Выписки ЕГРН	получен
☑ Технические условия	получен
☑ Изыскания	получен
☐ АГР	в работе
☐ Экспертиза	в работе
☐ Разрешение	в работе

Ответственный: руководитель проекта. Обновлено 00.11.2026.

Лист 1

ОБРАЗЕЦ

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-77-0-00-0-00-2026-0000

Участок	77:00:0000000:0000
Адрес	г. Москва, ул. Промышленная, вл. 0
Площадь	2,1 га
Параметры	
Вид использования	**производственная деятельность**
Высота	**до 25 м**
Информация о сетях	приложена
Сведения действуют	3 года для проекта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0000 0000 0000 0000
Владелец: ДГП города Москвы

Лист 1

Образцы: реестр исходно-разрешительной документации по объекту и градостроительный план участка

01 Что входит в ИРД

02 Порядок и сроки

03 Четыре главных документа

04 Как работает KEO GROUP

400+
объектов в работе команды

с 1999 года
занимаемся недвижимостью

реестр ИРД
статус каждого документа

01 Что такое ИРД и что в неё входит

Исходно-разрешительная документация отвечает на три вопроса: что можно построить на участке, как подключить сети и на каких грунтах стоять.

Без этого пакета проект не начать: в нём исходные данные для чертежей, а потом весь комплект проверяет экспертиза.

ч. 1 ст. 47, ст. 57.3 ГрК РФ

Типовой состав пакета

ГПЗУ
Градплан участка: виды разрешённого использования, высота, плотность, подключение к сетям, кроме электроснабжения.

ст. 57.3 ГрК РФ

Выписки ЕГРН
На землю и здания, которые стоят на участке.

данные Росреестра

Технические условия
Подключение к воде, канализации, теплу и электричеству под нагрузки объекта.

ПП РФ № 2130, № 2115, № 861

Инженерные изыскания
Топосъёмка, геология и экология участка.

ч. 1 ст. 47 ГрК РФ

АГР и ГЗК
В Москве к пакету часто добавляются свидетельство АГР и решения ГЗК.

для московских объектов

Разбор участка
ВРИ, зоны, красные линии и правила застройки до первой заявки.

ПЗЗ города

Точный перечень зависит от объекта и участка. Мы готовим его на первом этапе работы.

Кому нужен сбор ИРД

Девелопер купил участок
Нужно понять параметры и отдать проектировщику исходные данные.

Строите завод или склад
Большие нагрузки на воду, тепло и электричество требуют ранних условий.

Выбираете площадку
Инвестор сравнивает участки и хочет знать ограничения до покупки.

Проект встал на экспертизе
Пришли замечания: в пакете не хватает исходных данных или актуальных изысканий.

Сроки по Градостроительному кодексу

Документ	Не дольше	Норма
Выдача ГПЗУ	**14 рабочих дней**	ч. 6 ст. 57.3 ГрК
Ответ владельцев сетей для ГПЗУ	**5 рабочих дней**	ч. 7 ст. 57.3 ГрК
Сведения ГПЗУ годны для проекта	**3 года**	ч. 10 ст. 57.3 ГрК
Разрешение на строительство	**5 рабочих дней**	ч. 11 ст. 51 ГрК

02 Порядок: что раньше, что параллельно

Сроки ведомств взяты из Градостроительного кодекса, остальное из нашей практики.



ШАГ 1
Разбор участка

2–3 дня

Смотрим участок, готовим перечень ИРД, цену и график.

ШАГ 2
Договор

1 день

Фиксируем состав пакета и цену, вы выдаёте доверенность.

ШАГ 3
ГПЗУ

до 14 рабочих дней

Подаём заявление и одновременно считаем нагрузки на сети.

ШАГ 4
ТУ и изыскания

от 3 недель

Получаем ответы сетей, ведём геологов и геодезистов.

ШАГ 5
Передача

1 день

Отдаём пакет и реестр проектировщику, сверяем с заданием.

ГПЗУ
до 14
рабочих дней

→

УСЛОВИЯ И ИЗЫСКАНИЯ
от 3
недель

→

ВЕСЬ ПАКЕТ
от 7
недель

Срок от 7 недель, если есть техническая возможность подключить объект к сетям. Сроки сетевых организаций и комиссий от заявителя не зависят.

Что делаем, пока ждём ответа

Идёт	Параллельно
Город готовит ГПЗУ	Считаем нагрузки объекта на воду, тепло и электричество вместе с проектировщиком, чтобы запросить условия с верными цифрами.
Сети готовят ответы	Ставим подрядчику, члену СРО в области инженерных изысканий, задание под ваш объект: топосъёмку, геологию, экологию.
Идут изыскания	Ведём реестр ИРД и сверяем комплект с требованиями экспертизы до подачи.

Где чаще всего ошибаются

1

Начинают проект без ГПЗУ

Параметры участка потом не сходятся с эскизом, чертежи переделывают.

2

Запрашивают ТУ слишком поздно

Мощности сети не хватает, а график уже утверждён.

3

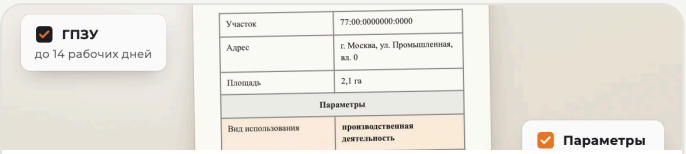
Берут старую съёмку

Экспертиза проверяет, подходят ли изыскания этому объекту и участку.

Из нашей практики сопровождения девелоперских и промышленных проектов в Москве.

03 Четыре главных документа пакета

От замысла до разрешения на стройку.

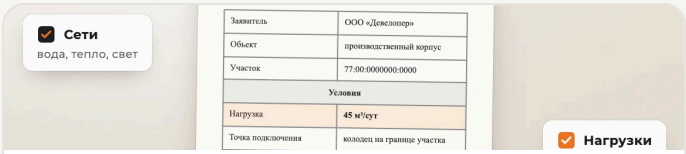


№ 1 · **до 14 рабочих дней**

Градплан участка (ГПЗУ)

Город указывает виды использования земли, предельные высоту и плотность, данные о сетях, кроме электроснабжения: их орган запрашивает сам. На проект и разрешение ГПЗУ годен три года, сведения о подключении в этот срок не входят.

→ **ГПЗУ выдан** ч. 6, 7, 10 ст. 57.3 ГрК

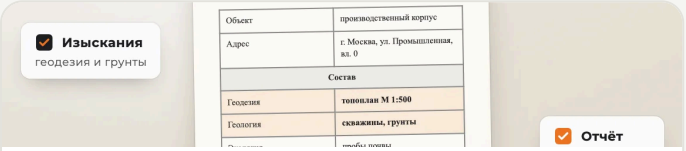


№ 2 · **по срокам сетевых**

Технические условия

Считаем нагрузки объекта и делаем запросы на воду, канализацию, тепло и электричество. Выясняем точку подключения, порядок платы за него и что делает каждая сторона.

→ **Ответы сетей получены** ПП РФ № 2130, № 2115, № 861

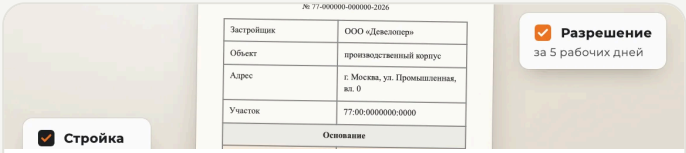


№ 3 · **от 3 недель**

Инженерные изыскания

Без них закон запрещает готовить проектную документацию и строить по ней. Подрядчик из профильной СРО делает топосъёмку, геологию и экологию, мы проверяем результат.

→ **Отчёты готовы** ч. 1 ст. 47 ГрК



№ 4 · **5 рабочих дней**

Разрешение на строительство

После экспертизы подаём заявление в Мосгосстройнадзор. Пакет заранее сверяем с ГПЗУ и условиями, чтобы его приняли сразу.

→ **Документ на руках** ч. 11 ст. 51 ГрК

⚠ **Штраф до 1 млн ₽.** Строите или реконструируете без обязательного разрешения: компания платит от 500 000 до 1 000 000 ₽ или её деятельность приостанавливают на срок до 90 суток (ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ).

Проверьте пакет до подачи

- **ГПЗУ в сроке**
  Для проекта и разрешения данные годны три года со дня выдачи, кроме сведений о сетях.
- **Нагрузки посчитаны**
  Расход воды, стоков, тепла и мощность сведены с проектировщиком до запроса условий.
- **Изыскания свежие**
  Отчёты сделаны под этот объект и участок, их проверит экспертиза.
- **Комплект сверен**
  Проект совпадает с ГПЗУ и техническими условиями.

Пришлите участок: за 2–3 рабочих дня назовём состав ИРД под ваш объект, срок и цену.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём пакет от разбора участка до передачи проектировщику и подачи на разрешение.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Порядок	Документы заказывают по одному, сроки складываются	Ведём параллельно по графику, видно, что где
Сети	Нагрузки не считают заранее, условия выдают под неверные цифры	Считаем их с проектировщиком до запроса
Изыскания	Задание без привязки к объекту, отчёт переделывают	Составляем его под участок и принимаем отчёты
Экспертиза	Нехватку исходных данных находят уже на проверке	Сверяем комплект с её требованиями до подачи

Что входит в работу

- **Разбор участка**
- **ГПЗУ**
- **Сети и ТУ**
- **Изыскания**
- **Согласования**
- **Реестр ИРД**

Старт работы

Что прислать

Хватит сканов или фото

- Кадастровый номер участка
- Выписки ЕГРН на землю и здания
- Назначение объекта, площадь, этажность
- Нагрузки на сети, если они уже известны

Что вы получите

Состав пакета фиксируем в договоре

- ГПЗУ и выписки по участку
- Технические условия на сети
- Отчёты инженерных изысканий
- Реестр ИРД, акт и закрывающие документы

Сбор ИРД под ключ

от 100 000 ₽

Цена зависит от объекта, числа сетей и согласований. Изыскания и плату за подключение считают отдельно. Точную сумму называем после разбора участка, до начала работ.

Гарантия закреплена в договоре.

Пришлите участок. За 2–3 рабочих дня подготовим перечень ИРД

Назовём состав пакета, график, цену и срок.

+7 499 647-75-66
будни с 9 до 18

t.me/keogroup_ru
Telegram

info@keogroup.ru
keogroup.ru

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от объекта и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.