

Как снизить административные барьеры для застройщиков

Отрасль в поисках баланса

Федеральные власти в России держат курс на разработку единых правил взаимоотношений застройщиков и чиновников на всех этапах инвестиционно-строительного цикла. При этом важно, чтобы градостроительное планирование в полной мере учитывало местные реалии, предупреждают эксперты.

Бег с барьерами

При развитии современного города важно соблюдать баланс интересов всех участников этого процесса – жителей, властей и застройщиков, чтобы здания строились быстрее, но были еще более безопасными и качественными. Этому помогает продолжающийся переход на единые стандарты согласования инвестиционно-строительного процесса.

Когда 10 лет назад на федеральном уровне встал вопрос о необходимости снижения административных барьеров в строительстве, проблема была уже очевидной. Например, проведенный в 2011 г. опрос фонда «Институт экономики города» показал, что три четверти застройщиков (фонд опросил более 100 компаний из 43 крупных российских городов) считают административные барьеры высокими или даже запредельно высокими, рассказывает исполнительный директор фонда Татьяна Полиди.

В среднем по России при строительстве многоквартирного дома требовалось пройти около 300 процедур, растягивающихся на три года, из которых две трети были муниципальными или региональными и значительная часть – не соответствующими федеральному законодательству, продолжает она. Требования сильно отличались от региона к региону, вспоминает Полиди.

Похожая ситуация была и в сфере коммерческой недвижимости. Так, в 2009 г. московские застройщики тратили на согласование строительства склада площадью не более 1500 кв. м в среднем 704 дня (почти два года) и сумму, в 26 раз превышающую валовой национальный доход (ВНД) на душу населения, писали аналитики Всемирного банка в исследовании «Ведение бизнеса в России». При этом в Ростове-на-Дону застройщики тратили на согласование аналогичного объекта всего 194 дня (чуть больше полугода) и сумму, превышающую ВНД на душу населения только в 3,7 раза.

В целом, по данным исследования Национального объединения строителей и Института экономики города, проведенного в 2011 г., доля затрат на прохождение административных процедур доходила до 8% от общего бюджета строительства, что было сопоставимо с затратами на выполнение техусловий для подключения ко всем инженерным сетям или на инвестиционные обременения в виде строительства социальной инфраструктуры, расселения аварийных домов и т. д.

За минувшие 10 лет Минстрой вместе с региональными властями сумели существенно сократить количество разрешительных процедур и списки необходимых для них документов, хотя состав и нормативные сроки оформления необходимых разрешений по-прежнему сильно разнились от региона к региону. Например, благодаря изменениям в федеральном законодательстве для реализации большинства инвестиционно-строительных проектов сегодня не требуются подготовка и утверждение проектов планировки территории, а также значительно сокращено количество актов при завершении работ по подключению объектов капитального строительства к инженерным сетям. В Москве проектные решения больше не нужно согласовывать с префектурой и управой, проходить процедуру регистрации технологических регламентов процесса обращения с отходами строительства и сноса.

В 2021 г. начался новый этап реформы: с 1 июля в Градостроительный кодекс РФ были внесены изменения, согласно которым все этапы реализации строительного проекта и

необходимые для него мероприятия устанавливаются именно кодексом, причем список является исчерпывающим и добавлять к нему что-то местные власти не имеют права.

Что изменилось для строителей и чиновников

Для объектов капитального строительства всех видов Градкодексом установлен перечень из 32 мероприятий. Они осуществляются при реализации проектов по строительству и разделены на пять этапов в соответствии со стадиями строительного проекта – от получения земли до регистрации возведенного объекта, объясняет руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин.

Сколько времени мог потратить застройщик на получение региональных/муниципальных согласований в 2021 г. (нормативные сроки процедур):

- *сроки выдачи ордера на земляные работы, который требовали 92% регионов страны, различались от 5 рабочих дней в Горно-Алтайске до 42 рабочих дней в Новосибирске;*
- *сроки согласования архитектурно-градостроительного облика объектов (проводилось в 62% регионов) – от 5 рабочих дней в Республике Саха до 30 календарных дней в Краснодарском крае;*
- *сроки предоставления порубочного билета (выдавался в 64% регионов) – от 5 календарных дней в муниципалитетах Хабаровского края до 30 календарных дней в Санкт-Петербурге;*
- *согласование схемы движения транспорта и пешеходов на период проведения работ на проезжей части (проводилось в 25% регионов) – от 3 рабочих дней в муниципалитетах Кемеровской области до 30 рабочих дней в Нальчике;*
- *выдача разрешения на перемещение отходов строительства,*

сноса зданий и сооружений (выдавалось в 18% субъектов) – от 3 рабочих дней в Москве до 30 рабочих дней в муниципалитетах Белгородской области.

Источник: фонд «Институт экономики города»

Согласно изменениям в Градкодекс, теперь у субъектов РФ нет возможности устанавливать региональные процедуры вроде порубочного билета, ордера на земляные работы и др., подчеркивает замглавы Минстроя России Сергей Музыченко.

В том же 2021 году правительство утвердило исчерпывающий перечень из 989 документов, материалов, сведений, согласований, необходимых для реализации строительного проекта, позволяющий пройти все 32 мероприятия. В 2022 г. перечень был сокращен до 751 позиции, говорит Музыченко.

Отмена избыточных норм приведет к сокращению инвестиционно-строительного цикла не менее чем на 30%, что позволит застройщикам уменьшить затраты на строительство без ущерба для безопасности зданий и сооружений, оценивали в 2021 г. эффект от изменений сотрудники аппарата вице-премьера России Марата Хуснуллина.

С момента принятия изменений в Градостроительный кодекс в июле 2021 г. к августу 2022 г. срок всего инвестиционно-строительного цикла уже сократился на 21%, или примерно на год, сообщил «Ведомости&» исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский. Сокращение сроков строительства – одно из главных требований, которое диктует современный рынок, подчеркивает гендиректор СРО «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

И этот процесс продолжается, что существенно упрощает жизнь застройщикам, отмечает управляющий партнер Prime Life Development Денис Коноваленко.

В утвержденную федеральным правительством стратегию развития

строительной отрасли до 2035 г. заложена концепция единых стандартов и унификации подходов к разрешительным процедурам в градостроительстве. Она предполагает развитие единых нормативов по обеспечению инфраструктурой, внедрение единой общегосударственной платформы для учета общественного мнения, использование единого портала для получения государственных услуг в строительстве и т. д. Приоритеты Минстроя в этом направлении деятельности – исполнение поручений президента России Владимира Путина по сокращению избыточного регулирования в отрасли для снижения неэффективных затрат времени и финансов при реализации строительных проектов, объяснил «Ведомости» Музыченко.

Минстрой совместно с регионами, муниципальными образованиями и участниками рынка ведет работу над дальнейшим сокращением исчерпывающего перечня, продолжает Преображенский из Клуба инвесторов Москвы. Регионы и муниципалитеты должны привести свое градостроительное и земельное законодательство в соответствие с федеральным, упразднив процедуры, не вошедшие в федеральный перечень, объясняет он, такие как согласование архитектурно-градостроительного облика объекта, оформление ордера на земляные работы, получение поручочного билета и т. д.

Реформа только началась

Переход на единые требования позволит строить жилье определенного качества и не допускать ухудшения условий проживания граждан, но необходимо учитывать, что в России с ее климатическим многообразием, национальной спецификой, разнообразной экономикой регионов, различными доходами и запросами горожан при строительстве нельзя забывать про региональные особенности, предупреждает Коноваленко из Prime Life Development. Иначе в регионах с наиболее развитой экономикой и высоким спросом на объекты недвижимости это может привести к регрессу качества строительства из-за гонки за темпами, а в федеральных единицах с наименее динамичными рынками недвижимости, наоборот, к торможению стройки из-за

невозможности выполнить нормативы, добавляет он.

Именно местные власти понимают, как может и как не может выглядеть новое здание в центре города или какое озеленение необходимо разным территориям, на федеральном уровне это отрегулировать невозможно, объясняет Полиди из Института экономики города.

Эти важные моменты относятся к сфере благоустройства, которую, согласно законодательству, как раз и должны регулировать местные власти. Но нормативная база оказалась недостаточно подготовлена к новой концепции регулирования градостроительства и после сокращения списка мероприятий и документов для строителей муниципальные и региональные власти внезапно лишились возможности осуществлять свои полномочия в этой сфере, говорит Полиди. Формально муниципалитет сейчас не может, например, проверить, что происходит с деревьями на выделенном застройщику участке (потому что застройщику не нужен порубочный билет) или безопасно ли пешеходам проходить мимо стройки (потому что в федеральном списке градостроительных мероприятий нет согласования организации движения транспорта и пешеходов в зоне строительства).

Но это временная недоработка, надеется Полиди. По ее данным, сейчас разрабатываются поправки в Градостроительный кодекс, которые позволят регионам контролировать вопросы, связанные с формированием внешнего облика зданий. Представитель Минстроя подтвердил «Ведомости» эту информацию. По его словам, ведомство предлагает ввести понятие «архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» и закрепить наряду с применяемыми сейчас предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требования, определяющие архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства. «В случае принятия предложенных изменений органы местного самоуправления смогут определять такие требования в правилах землепользования и застройки в отношении территорий, в границах которых предусматривается согласование архитектурно-градостроительного

облика, – говорит он. – Данные территории подлежат отображению на карте градостроительного зонирования».

Это только первый шаг, продолжает Полиди: необходимо интегрировать в уже существующие федеральные процедуры (чтобы не увеличивать их число), например в выдачу разрешения на строительство, иные вопросы благоустройства, в том числе в части озеленения.

У самих регионов недостаточно полномочий, для того чтобы продолжать оптимизировать градостроительную деятельность так, как удобно застройщикам, полагает Полиди. Например, в целях сокращения перечня документов, предоставляемых заявителем, нужен акт федерального уровня, в котором было бы прописано, что ресурсоснабжающие организации включаются в систему межведомственного взаимодействия, объясняет Левкин. Тогда ресурсоснабжающие организации смогут получать документы, находящиеся в распоряжении органов власти, а органы власти – получать документы, находящиеся в распоряжении таких организаций (например, акт о подключении построенного объекта к сетям, который требуется для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию). Это позволит встроить процедуры сетевых компаний в единый процесс сопровождения строительного проекта, заключает Левкин.

Источник: [“Ведомости”](#), фото: Михаил Джапаридзе