

Строим просто.

Оптимизация в строительстве

Рекламно-информационное издание

партнер выпуска: АНО «Московский урбанистический форум»



Максим Стулов / «Ведомости»

Стройка в электронном виде

Два крупнейших города России, Москва и Санкт-Петербург, сократили количество процедур, которые девелоперам нужно пройти для согласования строительства, и перевели основные из них в электронный вид. Можно ли еще ускорить процедуры и сделать их проще?

Татьяна Щукина
Мария Кунле

Строительный сектор – один из основных индикаторов здоровья экономики страны, отмечают эксперты Всемирного банка в исследовании для рейтинга «Ведение бизнеса» (Doing Business). Застой и сокращение объемов строительства – очевидный сигнал экономических трудностей, тогда как бум в строительной индустрии всегда свидетельствует об экономическом росте. Неудивительно, что власти по всему миру фокусируются на проведении реформ, позволяющих сократить время и стоимость прохождения процедур в строительстве, указывают эксперты Всемирного банка.

Рейтинг «Ведение бизнеса» на примере эталонного объекта (см. врез) оценивает влияние административного регулирования на деятельность предприятий на протяжении всего их жизненного цикла в 190 странах мира.

Из российских городов в рейтинг эксперты включают два крупнейших – Москву (с 2005 г.; ее вес в общем показателе России – 70%) и Санкт-Петербург (с 2014 г.; дает остальные 30% от общероссийского показателя). С 2010 г. по показателю «получение разрешений на строительство» Россия поднялась на 64 строчки – до 115-го места.

Перевод услуг в электронный вид позволил госорганам заметно сократить затраты на

свою деятельность и в конечном счете сэкономить деньги налогоплательщиков. Использование цифровых транзакций при документообороте в госуслугах обходится оператору в 20 раз дешевле, чем общение по телефону, в 30 раз дешевле, чем по почте, и в 50 раз дешевле, чем в очном режиме, говорится в «Отчете об эффективности цифрового правительства» (Digital Efficiency Report), опубликованном правительством Великобритании еще в 2010 г.

Чего добились Москва

Количество процедур, которые необходимо пройти застройщику, зависит от многих факторов: типа объекта, месторасположения, вида использования, сложности объекта (строительство складов в чистом поле потребует меньше согласований, чем возведение высотного жилого здания в центре города) и т. д. Но есть основные процедуры, которые необходимо пройти любому застройщику: получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию и др. (подробнее см. врез). Примерно половина процедур проводится на федеральном уровне, половина – на региональном.

С 2010 по 2017 г. административные барьеры для застройщиков в российской столице снизились в 2 раза, свидетельствует исследование «Ведение бизнеса».

За это время процедур, которые нужно пройти застройщику, по данным экспертов Всемирного банка, стало меньше и они стали дешевле: в 2010 г., например, для получения разрешительной документации на строительство эталонного объекта нужно было пройти 48 процедур, теперь – только 15. Стоимость снизилась в 3 раза, а сроки сократились в 2 раза, свидетельствуют данные строй- → 02

Всемирный банк ведет рейтинг «Ведение бизнеса» (Doing Business) с 2002 г. В этом году рейтинг включает 11 групп индикаторов, в том числе регистрацию предприятия, регистрацию собственности, получение кредитов, защиту инвесторов, подключение к электросетям и получение разрешений на строительство. Индикатор «получение разрешений на строительство» рассчитывается для эталонного объекта – складского помещения площадью 1300 кв. м на земельном участке около 1 га, находящемся в собственности застройщика и имеющем соответствующее назначение (вид использования).

Одно окно на всю Россию

Строители жилья по всей стране смогут получать разрешения на строительство по единым правилам и через одну электронную систему, планируют федеральные власти. Крупнейшие мегаполисы страны уже прошли часть этого пути. Что из их опыта пригодилось бы на федеральном уровне?

Татьяна Щукина
Мария Кунле

Премьер-министр Дмитрий Медведев в начале августа поручил профильным ведомствам разработать паспорт национального проекта «Жилье и городская среда».

Задача проекта – снизить административную нагрузку на застройщиков, и ее целевой ориентир – двукратное увеличение жилищного строительства к 2024 г., до 120 млн кв. м в год. Эти цели поставлены указом президента России (так называемый майский указ, № 204 от 7 мая этого года. – «Ведомости&»), напоминает представитель «Дом.рф» (экс-Агентство ипотечного жилищного кредитования).

Одно из главных новшеств, предложенных в проекте, – дать застройщикам жилья возможность проходить административные процедуры в упрощенном порядке, по принципу одного окна, через уже действующую Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС). Оператор этой системы – «Дом.рф». С 1 января 2018 г. ее используют застройщики, привлекающие средства дольщиков. Они размещают в ней разрешительную документацию на свои дома и все остальные сведения, которые по закону обязаны раскрывать. Конкретные предложения о том, какие процедуры и как смогут проходить через ЕИСЖС застройщики, сейчас разрабатываются.

Концепцию автоматизации разработали Минстрой совместно с «Дом.рф», ее реализация позволит сократить затраты застройщиков на подготовку документов за счет стандартизации требований к оказанию государственных и муниципальных услуг в жилищном строительстве и перехода к электронному взаимодействию, говорит представитель «Дом.рф».

Если предложенные новеллы будут реализованы, срок выполнения инвестпроектов в строительстве может быть сокращен на 6–18 месяцев в зависимости от объекта, считает директор направления «новый бизнес» Агентства стратегических инициатив Артем Аветисян. В согласовании строительства участвуют разные ведомства, и оформление документов с их участием требует много времени. Например, чтобы согласовать строительство в приаэродромной зоне, застройщик должен подать документы не только в муниципалитет, но и в Росавиацию и администрацию конкретного аэропорта (в последнюю документацию нужно подавать лично и в бумажном виде), объясняет Аветисян. При переводе процесса в электронный вид экономия времени возникнет за счет ускорения обмена информацией между всеми участниками процесса, продолжает он.

Сейчас застройщик помимо необходимости очного посещения органов власти, офисов подведомственных и ресурсоснабжающих организаций получает услуги и информацию через огромный перечень электронных ресурсов, отмечает Аветисян. Федеральный и региональный порталы государственных и муниципальных услуг, информационная система обеспечения гра- → 03

Девелопмент без препятствий

Как снижение административных барьеров влияет на экономику стройки и что здесь можно улучшить – мнение застройщиков и экспертов

Татьяна Щукина
Мария Дранишникова

«Поскольку для бизнеса время – это деньги в буквальном смысле слова, любой девелопер всегда стремится сократить сроки реализации проекта. И чем быстрее он получит разрешительную документацию, тем раньше сможет начать проект – строительство и продажу площадей, а значит, вернуть вложенные инвестиции», – говорит Александр Подусков, директор департамента девелопмента компании KR Properties. Строительство почти всегда ведется на заемные деньги, в процессе реализации проекта застройщик обслуживает кредиты, и в результате стоимость денег, вложенных в проект, становится очень высокой. «Так что, сокращая сроки проекта и сроки получения разрешения на строительство в том числе, мы снижаем и затраты девелопера», – объясняет Подусков.

Все основные госуслуги в строительстве – от ГПЗУ до регистрации прав – переведены в Москве в электронную форму. Шесть из 10 строителей, знающих о реформе (знают о ней 85%), отмечают, что это положительно отразилось на их деятельности, рассказывал в июле на Moscow Urban Forum гендиректор Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) Валерий Федоров. ВЦИОМ по заказу АНО «Московский урбанистический форум» в начале июня опросил 1000 представителей компаний строительной отрасли, работающих в Москве, – руководителей или тех, кто непосредственно контактирует с органами исполнительной власти и сетевыми организациями.

Как изменения в регулировании повлияли на работу девелоперов и что еще можно улучшить в процессе выдачи разрешительной документации?

Александр Подусков, директор департамента девелопмента компании KR Properties:

Если несколько лет назад административные процедуры перед началом строительства занимали 1,5–2 года, то сегодня в большинстве случаев на это уходит около одного года. Количество процедур и, соответственно, времени, которое застройщик тратит на их прохождение, тоже сократилось более чем в 2 раза. К тому же если раньше административные процедуры обходились застройщику в 4–5% от стоимости проекта, то сегодня эта цифра не превышает 2%.

Ольга Барабанова, коммерческий директор Sezar Group:

Из того, что стоит выделить как «действительно хорошо», – электронное оформление ГПЗУ, подача заявки через портал: 20 дней – и документ выдают. С марта прошлого года эта процедура существенно упростилась.

Согласование градостроительной документации занимает от

года на любой участок. Конечно, нам как девелоперам хотелось бы, чтобы сроки движения по регламенту были меньше. В первую очередь за счет сокращения «вынужденных» пауз. Когда, например, на устранение замечаний по проекту требуются сутки, а повторное согласование с ведомствами может занимать сроки, соизмеримые с повторным прохождением процедуры.

Но мы не сторонники тотальной оптимизации. Не должно быть формального отношения к согласованию проектов, от которых по большому счету зависит благополучие людей и города. Коммерческий проект – это всегда диалог, направленный на поиск решения, которое будет отвечать и интересам бизнеса, и логике города. Этот диалог неправильно пытаться загнать в строгий регламент. При проведении процедур есть субъективный аспект, и, возможно, для обеих сторон – девелопера и представителей ведомств – была бы полезна разработка методологического документа, который бы стал руководством при оценке проекта на соответствие. Это позволит перевести субъективные суждения из категории «не нравится» в плоскость системных, прозрачных и понятных формальных признаков и, как следствие, сократить количество этапов доработки и итоговые сроки.

Если бы регламент согласования градостроительной документации удалось сократить до полугода, была бы заметная экономия – до 50% фонда оплаты труда. С учетом того что в проектом этапе задействованы квалифицированные специалисты, а сам проект не приносит прибыли, это существенные инвестиции компании.

Дмитрий Наринский, профессор Высшей школы урбанистики им. А. А. Высоковского, главный архитектор Института экономики транспорта и транспортной политики / Центра планирования и проектирования инфраструктуры и городской среды:

Просто заменить бумагу электронными носителями – это малая часть дела. Нужно, чтобы получение разрешения на строительство носило уведомительный характер. Пока что оно, по сути, дублирует процесс получения положительного заключения экспертизы на проектную документацию. [Правда, если перейти на уведомительный порядок.] придется строго контролировать качество экспертизы в негосударственных организациях. Этим могли бы заниматься в том числе страховые организации, которые в этом случае будут нести ответственность за качество объекта на всем протяжении его жизненного цикла.

Также необходимо, чтобы экспертиза проводилась в электронном формате BIM (building information model, техно-

логии информационного моделирования зданий, которые позволяют аккумулировать всю информацию о состоянии объекта на каждом этапе его жизненного цикла. – «Ведомости&»). Эти идеи мы обсуждали в АСИ, они есть в проекте программы «Трансформация делового климата». И надеюсь, что в Москве эти изменения произойдут уже в ближайшее время. &

46%

участников опроса ВЦИОМа связывают проблемы со строительством в Москве в первую очередь с монополизацией рынка строительных услуг, неопределенной экономической конъюнктурой (44% опрошенных) и высокими ставками по кредитам (42%). Сложности с получением разрешительных документов называют только 12%

Стройка в электронном виде

01 → В столице застройщики могут получить через портал мэра Москвы в электронном виде все основные услуги в сфере строительства и землепользования для всех видов объектов – от оформления ГПЗУ до ввода объекта в эксплуатацию, рассказывает руководитель департамента градостроительной политики города Сергей Левкин. Сервис работает для услуг, относящихся как к московскому, так и к федеральному законодательству. Сейчас это 19 услуг, с ноября будет 20.

Документы, которые нужны для предоставления услуги, чиновники запрашивают друг у друга напрямую, через систему межведомственного электронного взаимодействия. Требовать их от заявителя запрещено.

Первые процедуры в строительной сфере Москва перевела в онлайн-формат в 2013 г., и тогда на госуслуги в электронной форме было подано только 12% заявок. По итогам 2017 г. – уже 94%, говорит Левкин.

В Москве создана информационно-технологическая инфраструктура, которая помогает предоставить застройщикам сведения о ранее проведенных геологических и топографических исследованиях. С мая 2016 г. в состав ГПЗУ включается информация о существующих подземных коммуникациях и сооружениях, расположенных в границах земельного участка, из Сводного плана подземных коммуникаций и сооружений. Чтобы создать Сводный план коммуникаций, понадобилось оцифровать информацию более чем из 300 000 документов, описывающих подземное пространство Москвы, накопленных с 1944 г., рассказывает Левкин.

В Москве создан и интегрирован в автоматизированную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИАИС ОГД) Государственный фонд материалов и данных инженерных изысканий (Геофонд Москвы). Сведения из ИАИС ОГД тоже предоставляются в электронном виде через портал мэра и правительства Москвы.

В 2017 г. в состав ГПЗУ добавилась информация о технических условиях подключения к инженерно-техническим сетям с максимальной нагрузкой в возможных точках подключения.

До этих реформ застройщикам приходилось обращаться за информацией об особенностях участка или о возможности его подключения к сетям в каждую профильную организацию и сетевую компанию отдельно.

А с 4 августа 2018 г. Градостроительный кодекс РФ разрешает регионам давать застройщикам в приложении к ГПЗУ информацию о материалах и результатах ранее проведенных инженерных изысканий. К маю 2019 г. столица рассчитывает принять поправки (они уже разработаны

в стройкомплексе и готовятся к внесению в Мосгордуму), которые позволят выдавать материалы Геофонда Москвы застройщику вместе с ГПЗУ, при условии что они не содержат секретных сведений.

Наконец, в столице идет эксперимент по переводу в электронный вид услуг подключения к технологическим сетям (с техприсоединением связана примерно половина всех процедур в строительстве). Пока заявителям приходится обращаться за каждым присоединением отдельно – в «Мосводоканал», МОЭСК и т. д. Но с конца 2018 г. они смогут подавать единую заявку через портал мэра Москвы на выдачу технических условий, заключение договоров о подключении и выдачу актов о технологическом присоединении ко всем инженерным сетям. Число документов, которые нужно подавать заявителю, существенно сократится, ресурсоснабжающие организации будут через портал госуслуг подключены к системе межведомственного обмена данными, обещал Левкин.

Минстрой проведет экспертную оценку результатов эксперимента по переводу подключения объектов капитального строительства к сетям в электронную форму и, если эксперимент будет признан удачным, предложит варианты распространения этой практики на всю страну.

Чего добился Петербург

В Санкт-Петербурге все основные госуслуги в строительстве тоже переведены в электронный вид. «Два года назад, в 2016 г., мы создали государственную информационную систему Санкт-Петербурга «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга» (ЕССК)», – рассказывает «Ведомости&» заместитель руководителя администрации губернатора Санкт-Петербурга, начальник проектного управления – проектного офиса Юлия Лудинова. ЕССК – это единое окно для застройщика, через которое можно подать заявления и получить результирующие документы в электронном виде, а также контролировать весь процесс оказания услуги и ведения строительства, объясняет она.

Но перевод процесса выдачи разрешений на строительство в цифровой вид и перевод процедур в электронный вид – это не совсем одно и то же, подчеркивает Лудинова. «Сегодня электронные услуги уже не являются чем-то необычным или сверхъестественным – это обязательное требование. Цифровизация процесса выдачи разрешений на строительство – более глубокая и комплексная задача, связанная с выстраиванием системных автоматизированных процессов в части накопления и обмена информацией о строящемся объекте и о застройщике на всех стадиях строительства», – объясняет она. →

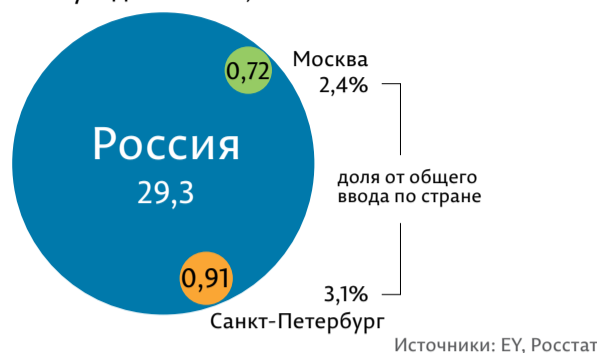
Как изменилась работа застройщиков в Москве



Источник: Исследование Всемирного банка «Ведение бизнеса», изучает процедуры оформления разрешительной документации для строительства эталонного объекта – складского помещения площадью 1300 кв.м. на земельном участке около 1 га, находящемся в собственности застройщика и имеющем соответствующее назначение (вид использования)

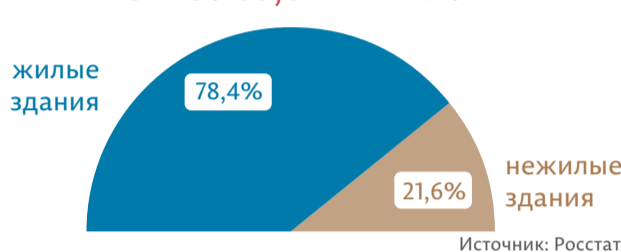
Объем ввода жилой недвижимости в России

I-е полугодие 2018 г., млн кв. м



Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации в январе – июне 2018 г.

ВСЕГО: 48,62 млн кв. м



→ Сейчас в системе уже налажены процессы для взаимодействия органов власти, ресурсоснабжающих организаций и застройщиков, а также сформировано единое хранилище информации, где уже полученные разрешительные документы доступны и застройщику, и органам власти, рассказывает Лудинова. Но пока застройщику приходится самостоятельно обращаться в разные органы. Задача же в том, чтобы к системе было достаточно обратиться только для подачи и получения документов, а все согласования происходили бы внутри нее.

Сейчас Санкт-Петербург работает над расширением строительно-инвестиционного функционала ЕССК: внедрением возможности согласования проектной документации в электронной форме, обеспечением онлайн-сопровождения строительных проектов и формированием интерактивной карты объектов капитального строительства.

Что делать дальше?

Несмотря на прогресс, процесс согласования градостроительных проектов остается для застройщиков сложным. «Застройщики в Москве всегда закладывают риски сложных согласований в строительную смету, в среднем это 30–40% от себестоимости проекта», – говорит Виталий Стадников, доцент Высшей школы урбанистики им. А. А. Высоковского. В результате проекты оказываются переуплотненными – застройщики идут на это, чтобы компенсировать затраты (подробнее о позиции застройщиков – в статье «Девелопмент без препятствий» на стр. 02).

Полностью стандартизировать выдачу ГПЗУ невозможно, считает Стадников: особенности мегаполиса требуют более осторожного подхода к градостроительной политике.

Что можно сделать?

Нужен новый подход, говорит Левкин. Разрешения на строительство оформляются за семь рабочих дней. Дальнейшее сокращение сроков нежелательно по двум основным соображениям, объясняет он.

Во-первых, необходимо учитывать особенности мегаполиса с его насыщенностью коммуникациями и требованиями к соответствию градостроительной концепции новых объектов уже существующей застройке. Это требует дополнительного времени. Во-вторых, нельзя допускать, чтобы оптимизация повлияла на вопросы, связанные с безопасностью объектов, продолжает Левкин.

Нужно менять подход к взаимодействию участников процесса согласования строительной документации и застройщиков с сохранением качества строительства и безопасности строящегося объекта, объясняет он.

Сейчас на федеральном уровне обсуждаются варианты дальнейшей оптимизации процедур и новые подходы к взаимодействию власти и строительного бизнеса, говорит Левкин. Во многом выбор пути развития будет зависеть от того, каким видят будущее взаимодействие с застройщиками федеральные власти. Это решается именно сейчас. Московские наработки и практика могли бы быть в этом обсуждении полезны, надеется он. &

Одно окно на всю Россию

01 → федеральная государственная информационная система территориального планирования, перечисляет он. Кроме того, существуют федеральная информационная адресная система, ЕИСЖС, единый реестр заключений экспертизы. И это только часть общего списка ресурсов, с которыми сейчас должен взаимодействовать застройщик, тратя время. А государство все эти системы должно содержать. Единая электронная система по взаимодействию с застройщиком должна не только уменьшить время согласований, но и сократить затраты на поддержание дублирующих систем, говорит он.

Предложения Минстроя по созданию системы одного окна для застройщиков вошли не только в программу «Жилье», но и в проект «Трансформация делового климата», рассказывал представитель Минэкономразвития. По его словам, предполагается, что эти предложения будут распространены не только на жилищное строительство, но и на все остальные госуслуги в отрасли.

Благо для многих

Москва и Санкт-Петербург в цифровизации ушли далеко вперед: здесь в электронный вид переведены практически все существенные госуслуги для застройщиков. Но в среднем по стране, по данным Минстроя России на конец 2017 г, только 3% услуг в строительстве оказывалось в электронном виде. Президент Владимир Путин на заседании правительства в октябре 2017 г. назвал ситуацию с выдачей разрешений в регионах «безобразием». Проблемы в основном связаны с несоблюдением законодательства о градостроительной деятельности и касаются работы органов местного самоуправления, которые нарушают сроки оказания услуг, запрашивают лишние документы и согласования при предоставлении услуг, признавали тогда чиновники Минстроя.

В регионах ситуация складывается по-разному, говорит Виталий Стадников, доцент Высшей школы урбанистики им. А. А. Высоковского. Например, в Татарстане есть четкая иерархия и большая, чем в соседних регионах, ясность, как проходить процедуры согласования, в Свердловской области – относительно либеральный подход, а в Самаре – турбулентность административной структуры и неразбериха, приводит он примеры.

Сейчас перечень административных процедур в сфере строительства отличается от региона к региону, как и порядок их прохождения (см. «Стройка в электронном виде», стр. 01), поэтому строительные компании при прочих равных предпочитают работать в тех регионах, где им знакомы особенности предоставления соответствующих государственных услуг, рассказывает Любовь Решетняк, старший менеджер практики по оказанию услуг государственным органам и общественному сектору «PwC Россия».

Унификация процедур на федеральном уровне сделает процесс строительства более открытым и прозрачным и снизит административные барьеры, а это будет способствовать расширению географии деятельности существующих застройщиков и приходу новых игроков на рынок, убеждена она.

В целом ключевые административные процедуры в строительной сфере, включая получение разрешения на строительство, могут быть унифицированы для крупных городов всех регионов, включая Санкт-Петербург и Москву, считает она. Но у каждого крупного города есть свои градостроительные особенности, которые должны регулироваться на местном уровне. Больше всего это относится к мегаполисам – в них высокая плотность населения и застройки и сложная система инженерных коммуникаций и городских связей, говорит Решетняк.

Действительно, в Москве проведение административных процедур в строительстве – более сложный и комплексный процесс по сравнению с регионами, отмечает партнер EY, руководитель группы по оказанию услуг компаниям секторов недвижимости, транспорта, инфраструктуры и государственным компаниям в СНГ Ольга Архангельская. «В Москве огромное количество исторически значимых зданий и сооружений, сложная транспортная и инженерная инфраструктура. Не говоря уже о том, что Москва в

несколько раз больше других городов России по площади, количеству жителей, а также по показателю плотности населения, что не может не учитываться при разработке норм строительства и мер по его регулированию. Все это влечет за собой существенное увеличение количества не только самих процедур, но и учреждений, с которыми необходимо взаимодействовать застройщику», – объясняет она.

Учет региональные особенности

Принцип одного окна при предоставлении государственных услуг, в том числе в сфере строительства, – очень важная задача, а с учетом того, что сейчас во многих субъектах РФ услуги в сфере строительства еще не переведены в электронный вид и региональных ресурсов на такой перевод у них нет, на федеральном уровне нужно в первую очередь сосредоточиться на автоматизации процедур в таких регионах, считает заместитель руководителя администрации губернатора Санкт-Петербурга, начальник проектного управления – проектного офиса Юлия Лудинова.

То, что предлагается сделать на федеральном уровне, в Санкт-Петербурге уже реализовано, подчеркивает она. Об этом же говорят и московские чиновники. Предлагаемая единая федеральная система (ЕИСЖС) относится только к объектам жилищного строительства, а объекты нежилого назначения в ней не учитываются. Но регламенты строительных процедур едины для всех видов объектов капитального строительства в стране, поэтому в петербургской городской Единой системе строительного комплекса (ЕССК) все услуги независимо от вида объекта переведены в электронный вид. «Если вдруг будет поставлена задача по разделению строительных процедур на связанные с жилищным строительством и связанные с нежилым строительством, то для нас это будет шаг назад», – объясняет Лудинова.

За первые восемь месяцев 2018 г. из общего объема ввода объектов капитального строительства в Санкт-Петербурге на жилую и нежилую недвижимость пришлось 62 и 38% соответственно, говорит она. В Москве это соотношение – 56% (жилая) на 44%.

Если придется проходить процедуры по жилищному строительству через федеральный портал, а по всем остальным видам объектов – через региональные порталы, это увеличит нагрузку на застройщиков, указано в замечаниях правительства Москвы к паспорту национального проекта. Правительство Москвы

в своих замечаниях к проекту предлагает предусмотреть для столицы и других регионов с развитой информационно-технологической инфраструктурой возможность использовать собственные системы предоставления услуг с учетом их интеграции с федеральными, рассказывает заместитель руководителя департамента градостроительной политики Надежда Караванова. Ранее Москва планировала к 2021 г. интегрировать сервисы городского портала госуслуг с ЕИСЖС, Единым государственным реестром недвижимости и Единым государственным реестром заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

«В предложениях по региональной составляющей национального проекта «Жилье и городская среда» мы отметили, что необходимо обязательно предусмотреть возможность использовать региональные порталы государственных услуг для предоставления электронных услуг в сфере строительства. Надеюсь, в Минстрое России наши предложения учтут», – отмечает Лудинова. Город, говорит она, сможет интегрироваться с новой системой «при условии сохранения ЕССК как единого окна в сфере строительства в Санкт-Петербурге».

Было бы неправильно не принимать во вниманиеработанную и хорошо зарекомендовавшую себя практику – нужно учитывать опыт регионов, уже внедривших электронные системы взаимодействия и согласования, говорит Архангельская. Возможно, стоит предусмотреть использование «региональных модулей» в федеральной системе, предполагает она. &

Прозрачное регулирование

В каких странах застройщикам удобнее всего строить? Там, где есть возможность оформить все разрешения через одно окно и получить информацию в открытых источниках. Что из международного опыта могла бы использовать Москва?

Татьяна Щукина

Что делают мировые лидеры в области градостроительного регулирования и каково место Москвы среди них, можно судить по опросам застройщиков и рейтингу «Ведение бизнеса» (Doing Business), который ежегодно составляет Всемирный банк на основе оценки административных барьеров более чем в 190 странах мира.

Борьба за прозрачность

Строительное регулирование в Москве сложнее, чем, например, в Минске, Тбилиси и турецких городах, показал опрос 20 крупнейших девелоперов с международным опытом, работающих в Москве. Его провела в 2016 г. компания EY для Moscow Urban Forum. Правда, получить разрешения на строительство в российской столице можно быстрее, чем, например, в Праге и Берлине, отмечали участники исследования (рейтинга городов в этом исследовании нет).

Часть девелоперов отмечали, что Москва в области градостроительного регулирования приближается к практике западных стран. Главные параметры, по которым российская столица все еще отстает, по мнению респондентов, связаны с недостаточной прозрачностью и большим количеством процедур, которые приходится пройти строителю для получения того или иного разрешения.

Судя по рейтингу Всемирного банка «Ведение бизнеса», Россия, заметно укрепившая свои позиции за последние восемь лет (в 2010 г. она занимала 179-ю позицию), по итогам 2017 г. сохранила 115-е место, как и в 2016 г. (результаты рейтинга по итогам 2018 г. будут опубликованы в конце октября; результаты некоторых из уже проведенных реформ еще не оценивались).

Для эталонного объекта в Москве 15 процедур, необходимых для оформления документов, – от получения градостроительного плана земельного участка до регистрации права собственности в Росреестре – без учета времени на сбор информации и само строительство занимают 230,5 дня и обходятся застройщику в 1,4% от стоимости проекта. В среднем в Европе и Центральной Азии, по данным исследователей, застройщики проходят 16 необходимых процедур (это средневзвешенный для региона показатель) быстрее, но в разы дороже: за 168,3 дня и 4% стоимости проекта при сопоставимом с Москвой уровне контроля за качеством стро-

Кто ближе к идеалу

показатель Distance to Frontier (близость к лидеру по удобству выдачи разрешений на строительство, %)



Источник: исследование Всемирного банка Doing Business – 2018

Эксперты Всемирного банка в исследовании изучают процесс оформления разрешительной документации на строительство для эталонного объекта, и это нежилое помещение – складское здание площадью 1300 кв. м на земельном участке почти в 1 га. При этом учитывается необходимость его подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.

Сравнение Москвы с крупными мегаполисами*



* данные на 2015 г.

Источники: EY, Росстат

Зеленые правила

Один из основных трендов в мировом градостроительном регулировании – жесткие экологические требования и забота о равномерном развитии города без образования гетто. В большинстве стран с высоким уровнем дохода, лидирующих в реформировании градостроительного регулирования, государство предъявляет девелоперам жесткие требования по озеленению застраиваемых территорий, свидетельствует исследование Института экономики города.

В зарубежной практике минимальные требования к озеленению земельного участка детально прописаны в правилах землепользования и застройки, нередко с указанием пород деревьев и кустарников, которые необходимо высадить. В Москве, например, при вырубке зеленых насаждений требуется оформить порубочный билет, а также осуществить компенсационную выплату за вырубку. Компенсационное озеленение производится городскими властями.

ительства. По удобству работы застройщиков Москва (у нее 65,18% по показателю Distance to Frontier, т. е. по близости к лидерам рейтинга) обгоняет Бразилию и Китай – у них 49,83 и 47,28% соответственно.

Наиболее совершенные системы регулирования градостроительной сферы, с точки зрения экспертов Всемирного банка, выстроили Сингапур, Австралия (анализировался Сидней) и Германия (Берлин). В этих городах застройщику для согласования документации достаточно подать заявку в одно ответственное ведомство (например, Центральный комитет планирования Сиднея, Орган государственного строительного надзора Берлина) – и его документацию начнут одновременно рассматривать несколько задействованных в процессе структур.

Вся нужная информация по условиям строительства в этих городах есть в открытом доступе – как правило, на едином специализированном градостроительном информационном портале.

Сила – в единстве

Открытость обеспечивается с помощью электронных ресурсов.

Так, на портале Corenet правительства Сингапура застройщики могут получить услуги по проведению экспертизы, согласованию и оформлению документов не только у государственных компаний, но также у сетевых организаций и частных структур. Там же участники рынка могут искать поставщиков товаров и услуг. Здесь же есть все актуальные законодательные акты по строительству и статистика строительного рынка. На портале есть даже чек-листы комплектности документов для каждой процедуры и FAQ от ответственных ведомств по наиболее популярным вопросам девелоперов и отдельным вопросам законодательства.

На портале городского планирования правительства Нового Южного Уэльса и городского совета Сиднея есть интерактивные карты, с помощью которых застройщики могут узнать о специфических требованиях для отдельных территорий города. Госорганы не только принимают документы через портал, но и размещают здесь, например, отчеты о рынке недвижимости и проводят онлайн общественные обсуждения крупных городских проектов. Любой документ на портале можно заказать в шрифте Брайля или в переводе с английского на другие языки.

Но все же главное, за счет чего Берлину и Сиднею удалось ускорить согласования и уменьшить их число, – это межведомственное взаимодействие при формировании системы одного окна для застройщика и к этому надо стремиться Москве, отмечают эксперты Всемирного банка. В московском правительстве задачу по достижению показателей лучших зарубежных практик считают одной из главных, подтверждает руководитель департамента градостроительной политики Сергей Левкин. &