

Рекламно-информационное издание

партнер выпуска: АНО «Московский урбанистический форум»

## Стройка по общим правилам

Как снизить административные барьеры для застройщиков



Елена Виноградова

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 технических условий 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 различались от региона к региону. 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 проект-

ные 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, согласованием которых 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.

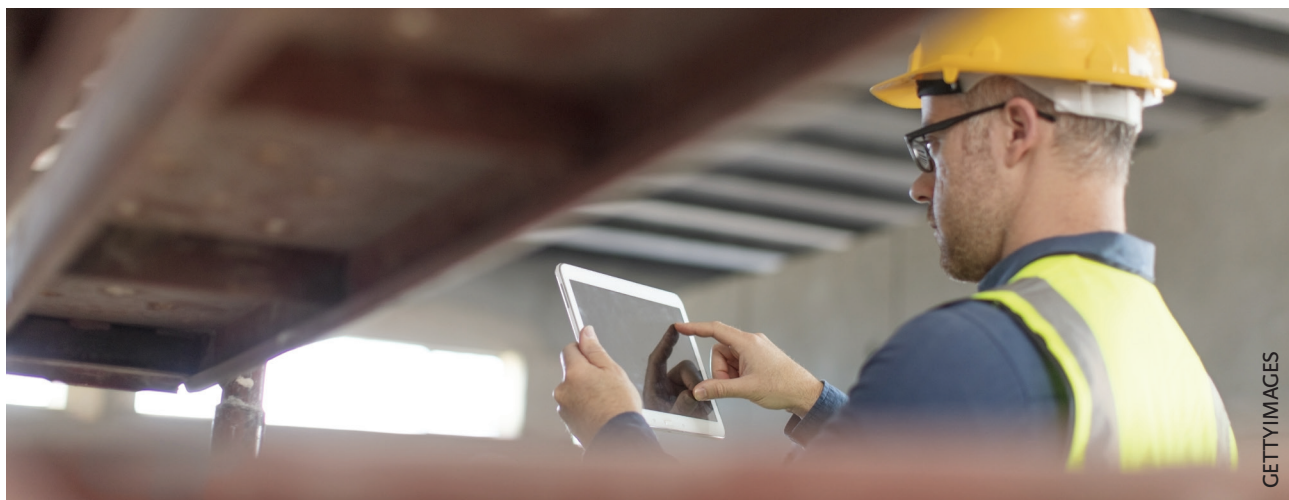
### Что изменилось для строителей и чиновников

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.

Согласно изменениям в Градкодекс, теперь у субъектов РФ нет возможности устанавливать региональные процедуры вроде поручочного 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.





# Превратить сложную услугу в удобный сервис

## Что действительно поможет строителям работать быстрее

Елена Виноградова

Ускорить и удешевить строительство не в ущерб качеству помогает не просто цифровизация, а выстраивание единого сквозного процесса согласований в рамках инвестиционно-строительного проекта. В этом случае застройщикам не приходится проходить ненужные процедуры и предоставлять большой объем документов.

По данным Минстроя, в 53 регионах России взаимодействие властей и застройщиков оптимизируется путем его цифровизации и перевода предоставления услуг в режим одного окна.

Основная задача вовлечения в цифровое общение – снижение административной нагрузки на бизнес, а главный результат – сокращение сроков рассмотрения документов по градостроительным проектам, поступающих от бизнеса, отмечает министр правительства Московской области по государственному строительному надзору Артур Гарибян. Так, за время работы регионального портала госуслуг Московской области (с мая 2022 г.), объединившего все процессуальные цифровые документы, которые нужны при строительстве зданий, этот срок удалось сократить в среднем на 73%, сообщил он «Ведомости&».

Цифровизация – один из основных инструментов, позволяющих добиться сокращения сроков строительства, согласен гендиректор СРО Ассоциация «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

Застройщики сами активно внедряют цифровые технологии: переходят на ТИМ (технологии информационного моделирования зданий) в проектировании и строительстве, получают исходно-разрешительную документацию в электронном виде, ведут журналы на строительных площадках в цифровой форме, автоматизируют производство и продажи, создавая удобные сервисы для взаимодействия с потенциальными покупателями, продолжает он. По его словам, для участников рынка очень важно, чтобы в городе была единая система взаимодействий в градостроительной сфере, которая формировала бы единое информационное пространство и предоставляла возможность получения в электронном виде большей части госуслуг и сервисов.

Московский департамент градостроительной политики уже давно ведет работу по переводу государственных услуг в онлайн-формат и каждый раз добавляет новый функционал для застройщиков, отмечает президент ГК «Основа» Александр Ручьев.

Сегодня через городской портал застройщики получают практически все госуслуги, записываются на онлайн-консультации и личный прием у экспертов, с помощью электронного сервиса «Калькулятор процедур» получают исчерпывающую информацию о последовательности прохождения процедур, о документах, сроках, платности, органах и организациях, куда следует обратиться. Список госуслуг и сервисов, в том числе предоставляемых онлайн, постоянно растет. Например, с мая 2022 г. стала предоставляться исключительно в электронном виде услуга по выдаче разрешений на перемещение отходов строительства, сноса зданий, сооружений, в том числе грунтов. Но нужно двигаться дальше по пути развития комплексных и проактивных услуг, признают в департаменте.

### Городская экосистема

Административные барьеры в строительстве ликвидируются не просто за счет перевода процедур в цифровой

вид, а за счет изменения формата взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного процесса, говорит исполнительный директор фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди. То есть это переход от системы предоставления услуг исходя из полномочий органов власти к системе взаимодействий с органами власти исходя из реальных потребностей застройщика, где предоставление услуг соответствует этапам жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта, объясняет руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. Поэтому Москве, как и другим городам, необходимо идти по пути создания единого цифрового процесса взаимодействия участников строительства, в ходе чего будут отмирать ненужные процедуры, существенно сокращаться время на согласование и снижаться издержки застройщиков, считает Полиди.

Работа идет: по словам Левкина, в Москве создается городская экосистема по предоставлению застройщикам комплексных проактивных услуг для всего инвестиционно-строительного цикла. По его словам, комплексность предполагает возможность одновременного получения результатов нескольких услуг по единой заявке, а проактивность предусматривает, что результат услуги будет получен без непосредственного участия заявителя.

В рамках экосистемы застройщик взаимодействует как с госструктурами, так и с частными компаниями: ресурсоснабжающими организациями, кадастровыми инженерами и т. д., перечисляет Левкин. Например, с 1 сентября этого года застройщики могут получить по одной заявке на mos.ru сразу три услуги: ввод в эксплуатацию, кадастровый учет и регистрацию прав на построенный объект. Преимущество в том, что застройщикам не нужно обращаться, например, в Росреестр, поскольку все документы чиновники получают в ходе межведомственного обмена, объясняет Левкин.

Уже с апреля 2022 г. компании, завершившие стройку, в проактивном режиме получают заключение о соответствии объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Им теперь не нужно подавать отдельное заявление на его получение. После прохождения итого-

**1657** московских застройщиков обратилось с электронным заявлением о вводе объектов в эксплуатацию через раздел «Услуги и сервисы» на mos.ru.

**5714** разрешений на ввод объектов в эксплуатацию получили московские застройщики в электронном виде.

**76 700 832,86 кв. м** составляет общая площадь введенных в эксплуатацию московских объектов.

Источник: Мосгосстройнадзор, данные за период с 1 октября 2013 г. по 11 октября 2022 г.

вой проверки без замечаний застройщик автоматически получает заключение о соответствии в своем личном кабинете на mos.ru в течение пяти дней с даты оформления акта о результатах проверки, говорит Левкин.

В Москве очень хорошо зарекомендовал себя формат бесшовных сделок, появившийся в локдаун и отточенный в последние два года, когда благодаря цифровым технологиям покупателю не нужно приезжать к застройщику и в банк, чтобы купить квартиру и оформить ипотеку. Так, покупатель и застройщик могут зарегистрировать сделку в Росреестре в электронном формате. Вкупе с электронным разрешительным согласованием всех процессов для застройщика система работает эффективнее, быстрее и безопаснее для всех участников долевого строительства, говорит управляющий партнер Prime Life Development Денис Коноваленко.

### Лучшие практики

Международный опыт показывает, что наиболее успешные процессы цифровизации процедур в строительстве идут в тех странах, где строительная отрасль в целом характеризуется высокой технологичностью и цифровой зрелостью: участники строительства активно используют ТИМ на всех этапах инвестиционно-строительного цикла, на государственном уровне создаются полноценные цифровые двойники наземного и подземного пространства города, развиты информационно-аналитические ресурсы градостроительной деятельности, рассказывает Полиди. В пример она приводит Сингапур, Сербию и Нидерланды.

Так, у правительства Сингапура есть портал Corenet, через который застройщики могут подавать онлайн-заявки на получение услуг по проведению экспертиз, согласованию и оформлению документов, причем не только у государственных структур, но и у частных компаний. Также участники рынка могут искать на портале поставщиков товаров.

### Города будущего

В 2019 г. Москва объединила все градостроительные данные в цифровом формате для создания электронной 3D-модели города. Большой опыт в этом у финских городов. Так, семантическая информационная модель Хельсинки, созданная правительством города совместно с агентством по транспорту Финляндии, содержит информацию о каждом здании, поверхности земли и водоемах. А энергетический и климатический атлас города показывает приблизительную оценку энергопотребления почти всех зданий в Хельсинки. Свою трехмерную модель создает и финский город Хювinkя. Администрация Хювinkя дает возможность владельцам недвижимости, строительным компаниям, архитекторам, государственным ведомствам и гражданам публиковать свои 3D-планы развития городского пространства и обсуждать их в привязке к модели города. Кроме того, ведется работа по созданию мобильного приложения дополненной реальности для визуализации будущего вида городских пространств.

Помимо этого на Corenet собраны необходимые для застройщиков методические документы. Например, строительные кодексы и правила, издаваемые различными контролирующими органами, а также требования к подаче проектных материалов, подходы к внедрению ТИМ-проектирования и т. д. Кроме того, на портале доступен ежегодно обновляемый каталог компаний, предоставляющих услуги и продукты в строительном секторе.

Целью Corenet является реорганизация бизнес-процессов строительной отрасли для достижения сокращения сроков выполнения работ и улучшения производительности, говорится на сайте системы. Зарегистрироваться на портале могут как граждане Сингапура, так и жители других государств. Сделать это можно по номеру внутреннего удостоверения личности гражданина Сингапура или по паспортным данным.

Правительство России в апреле этого года приступило к реализации концепции поэтапного перехода к предоставлению гражданам большинства государственных и муниципальных услуг в онлайн-формате в режиме 24 часа в сутки 7 дней в неделю. Для этого все услуги – от подачи документов до предоставления результата – будут переведены в электронный вид. Из распоряжения правительства следует, что большинство госуслуг будет переведено в электронный формат уже в конце 2023 г. При этом граждане по-прежнему смогут обращаться в госведомства и лично, например через многофункциональные центры. Сейчас в электронном формате оказывается 182 из 204 массовых социально значимых услуг, говорится в пресс-релизе правительства, опубликованном 31 октября. &

# Столичные порядки

## Как Москва регулирует отношения с застройщиками

Татьяна Щукина

После введения в прошлом году единого федерального перечня мероприятий для строительства Москва сохранила возможность проводить некоторые региональные процедуры. «Ведомости&» разобрались, почему это необходимо и что делается для снижения административных барьеров.

«Мы являемся свидетелями градостроительных изменений, где комфортное общественное пространство и современная социальная сфера выходят на первый план», – говорил о важности особого, современного подхода к регулированию отношений властей и застройщиков мэр Москвы Сергей Собянин. Москва – сложный город с точки зрения градостроительного регулирования из-за огромной территории, быстрых темпов строительства зданий и инфраструктуры, сложной геодезии, включающей разветвленную сеть подземных коммуникаций и метрополитен, отмечает руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. В столице важно непрерывно развивать неэффективно используемые территории, но при этом следить за безопасностью, внешним видом и социальной инфраструктурой, указывает он. Поэтому столице и предоставлено больше полномочий в сфере градостроительства, чем остальным российским городам, считает исполнительный директор фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди.

Так, федеральные законодатели, принимая в прошлом году поправки в Градостроительный кодекс о введении единого перечня мероприятий для строительства, учли особенности городов федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь) и сохранили для них возможность проведения ряда региональных процедур. Санкт-Петербургу и Севастополю оставили по две процедуры – согласование архитектурно-градостроительного облика (АГО) и заключение о соответствии проектной документации сводному плану подземных коммуникаций. Москва сохранила все девять ранее существовавших региональных процедур, учитывающих особенности градостроительной деятельности в городе, – от согласования АГО (в Москве это называется согласованием архитектурно-градостроительного решения, АГР) до организации движения пешеходов и транспорта рядом со стройкой, объясняет Полиди.

Перечень этих процедур правительство Москвы утвердило своим постановлением в феврале 2022 г.

### Как падают барьеры

Столица уже более 10 лет ведет работу по снижению административных барьеров, в разы сократив за это время сроки строительства и снизив административные издержки застройщиков, напоминает Левкин.

Эти усилия оценило Агентство стратегических инициатив: в его Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в России Москва в 2022 г. четвертый раз заняла 1-е место, улучшив эффективность процедур по выдаче разрешений на строительство и ускорив выдачу разрешительной документации. Только за 2021 г. средний срок этого процесса сократился почти на 22 дня по сравнению с 2020 г. – до 63,67 дня.

Оптимизация затрагивает и региональные процедуры. Так, с 2019 г. в уведомительном порядке (без получения ордера) проводятся земляные работы при строительстве жилых домов по программе реновации и городскому заказу. С ноября этого года такой же порядок введен для городских ресурсоснабжающих организаций при строительстве инженерных сетей. Следить за тем, чтобы земляные работы проходили безопасно и с соблюдением всех требований, продолжает Объединение административно-технических инспекций Москвы.

В прошлом году застройщики просили распространить этот порядок на все строящиеся в Москве объекты и город прорабатывает такую возможность, утверждает Левкин.

С учетом того что при строительстве каждого объекта оформляется в среднем 3–4 ордера, освобождение от этой процедуры поможет застройщикам сэкономить как минимум 75 дней, отмечает он.

В начале 2023 г. правительство Москвы планирует выпустить постановление по оптимизации процедуры оформления свидетельства об утверждении АГР объекта

капстроительства, рассказывает Левкин. Так, из АГР исключат сведения об отделке квартир и утвердят перечень случаев, при которых переоформление АГР не требуется, объясняет он.

Также планируется сократить срок утверждения АГР для объектов городского значения с 25 до 20 дней и установить срок утверждения АГР для реновационных домов до 15 дней.

### Какие региональные процедуры сохранились в Москве:

- оформление свидетельства об утверждении АГР объекта капитального строительства;
- получение разрешений на проведение работ, связанных с уничтожением и (или) пересадкой зеленых насаждений и (или) перемещением и уничтожением слоя почвы;
- оформление ордеров (разрешений) на проведение земляных работ, установку временных ограждений, размещение временных объектов в г. Москве;
- предоставление технического заключения о соответствии проектной документации Сводному плану подземных коммуникаций и сооружений в г. Москве;
- проведение контрольно-геодезической съемки подземных коммуникаций и сооружений, подземных частей зданий и сооружений;
- приемка исполнительной документации для ведения Сводного плана подземных коммуникаций и сооружений в г. Москве;
- согласование проведения работ в технических и охранных зонах метрополитена;
- согласование схемы движения транспорта и пешеходов на период проведения работ на проезжей части;
- выдача разрешения на перемещение отходов строительства, сноса зданий и сооружений, в том числе грунтов.

Источник: фонд «Институт экономики города»

Москва собирается и дальше работать над тем, чтобы строителям было проще согласовывать схему движения транспорта и пешеходов во время строительных работ, проведение работ в технических зонах метрополитена и работ по пересадке зеленых насаждений, попадающих в зону строительства объекта, обещает Левкин.

По данным департамента градостроительной политики, на портале mos.ru строители могут получить 33 госуслуги в сфере строительства, причем 22 из них – исключительно в электронном виде.

Перевод государственных услуг в электронную форму позволяет сократить издержки государственного управления и коммерческие издержки застройщика, отмечает председатель Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко. Застройщик может отслеживать ход рассмотрения заявки на портале, а в случае необходимости – отозвать ее, добавляет он.

С 2018 г. в Москве в электронном виде на mos.ru предоставляются услуги ресурсоснабжающих организаций (АО «Мосводоканал», АО «Мосгаз», АО «Мособлгаз», АО «ОЭК», ПАО «Россети Московский регион», ПАО «МОЭК», ГУП «Мосводосток») по подключению ко всем видам сетей. Сегодня на портале доступны услуги по выдаче техусловий, заключению договоров о подключении, выдаче актов технологического присоединения и заключению допсоглашений к договору о подключении.

«Мы видим, насколько этот сервис востребован у застройщиков. С момента его запуска на портале подано более 37 000 заявок», – говорит Левкин. К концу 2022 г. на mos.ru должна появиться услуга по выдаче актов о выполнении техусловий.

«Подобные меры позволяют застройщикам сократить время на согласование документов и прохождение проце-

дур и в конечном счете быстрее ставить дом на учет и выдавать дольщикам ключи. Причем все происходит в разы быстрее благодаря оперативной подаче заявок через mos.ru и ответу на них: если раньше согласительные процессы с бумажным документооборотом могли проходить до полугода, то сейчас счет идет на дни», – отмечает управляющий партнер компании-застройщика Prime Life Development Денис Коноваленко.

### Как мэрия помогает застройщикам работать над ошибками

С 2017 г. для оперативной связи застройщиков с властями в Москве работает единый контактный центр стройкомплекса, и с прошлого года к его экспертам можно записаться на индивидуальную онлайн-консультацию. С начала 2022 г. контакт-центр обработал более 27 000 обращений, в том числе 50 заявок на проведение градостроительного анализа земельного участка и 60 комплексных консультаций, поясняет Левкин.

Специалисты экспертного подразделения проводят комплексные консультации по самым разным вопросам – от внесения изменений в правила землепользования и застройки до ввода в эксплуатацию построенного объекта и его кадастрового учета. В рамках такой консультации разрабатываются подробные дорожные карты, описывающие каждый шаг, который необходимо совершить для достижения нужного результата, говорит Левкин.

В качестве примера в октябре Левкин приводил такую историю (она описана на сайте информационного центра правительства Москвы). Недавно к специалистам контактного центра обратился застройщик, желавший проверить перед покупкой земельного участка, нет ли риска изъятия какой-либо его части. Эксперты центра выяснили, что большая часть участка предназначена для размещения улично-дорожной сети, которая является территорией общего пользования, а значит, ее могут изъять для государственных или муниципальных нужд.

Еще одно важное направление экспертного консультирования – помощь в устранении замечаний Росреестра к техническим планам при вводе в эксплуатацию построенных объектов, продолжает Левкин. Большой популярностью пользуются семинары «Работа над ошибками», которые проводит департамент градостроительной политики Москвы совместно с Агентством стратегических инициатив, Ассоциацией инвесторов Москвы и Клубом инвесторов Москвы при поддержке Единого ресурса застройщиков. На семинарах представители органов власти и организаций в онлайн- и офлайн-формате отвечают на вопросы застройщиков, разбирают их проблемы и рассказывают о реформах.

Москва традиционно является законодателем мод в градостроительной сфере и такой формат взаимодействия между органами власти и девелоперами, как «работа над ошибками», показал свою эффективность в качестве удобной рабочей площадки для прямого диалога бизнеса с властью в инвестиционно-строительной сфере, отмечает исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский. Москва намерена развивать этот диалог и дальше, добавляет он.

«Любое решение, принятое для упрощения градостроительных процедур и снижения административных и бюрократических барьеров, безусловно, хороший шаг для рынка», – говорит президент девелоперской группы компаний «Основа» Александр Ручьев.

Дополнительные усилия Москвы в снижении барьеров в строительстве, которые также направлены на сокращение требований и упрощение процедур получения исходно-разрешительной документации, ведутся параллельно с работой Минстроя. Все это позволяет снизить финансовые и временные трудозатраты для участников рынка, устраняет дублирование и противоречие ряда нормативно-технических требований, делает в принципе все процессы в отрасли понятнее и прозрачнее, продолжает он. «Дальнейшее следование этому же вектору мы оцениваем положительно, однако важно, чтобы еще на этапе обсуждения и доработки этих решений к процессу привлекались сами участники рынка – девелоперы», – подчеркивает Ручьев. &



# Стройка по общим правилам

**01→** 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 обе-



## 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»

спечению 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, про-

должает 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 порубочного 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 фе-

деральном 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. &