

Преодолеть барьер

Снятие административных барьеров при строительстве, по задумке авторов нацпроекта «Жилье», должно улучшить рынок недвижимости. В Петербурге с излишней бюрократизацией борются упрощением процедур и цифровизацией коммуникаций.

АНАСТАСИЯ ДЕМИЧЕВА

Для устранения избыточных барьеров для предпринимателей при Смольном действует специальный штаб по улучшению условий ведения бизнеса. Среди действующих отраслевых групп создана и группа, в которую входят представители крупнейших застройщиков, профильные чиновники и представители деловых объединений строителей. Основная задача — коммуникация с бизнес-сообществом для обсуждения возникающих вопросов: от изменения в законодательстве до вопросов, возникающих при получении государственных услуг Управления Росреестра.

Обычно вопросов у бизнес-сообщества много, и они самые разнообразные. «На первый взгляд, конечно, все требования Градостроительного кодекса разумны. Но зачастую они избыточны», — считает Александр Белоус, президент ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования. По ее словам, BIM-технологии уже позволяют упростить и оптимизировать этот процесс, но для решения этих проблем необходимы оптимизация и гармонизация законодательства. «Прежде всего — актуализация и сокращение избыточных требований Градостроительного кодекса с учетом новых технологий и методик строительства. Такие шаги уже предпринимаются, но медленнее, чем хотелось бы строителям и проектировщикам», — акцентирует внимание она.

Впрочем, работа по оптимизации ведется — и уже есть результаты. По информации штаба, в минувшем году поправки в закон Петербурга 2015 года № 4–5 «О порядке подготовки документации по планировке территории» частично упразднили объем подаваемых документов и расширили возможности застройщика. «Отмена отдельных частей документации по планировке территории позволит изменить параметры объектов социальной инфраструктуры, размещение которых предусмотрено такой документацией, например, реализовать объекты большей вместимости или изменить функциональное назначение социального объекта», — пояснили в штабе.

Также в 2020 году в Перечень видов объектов, размещенных на государственной или муниципальной земле, включены строительные городки и офисы продаж. «Соответствующая инициатива неоднократно направлялась рабочей группой в адрес Минэкономразвития России с 2018 года в целях сокращения сроков согласования размещения указанных объектов», — подчеркивают в Смольном. В июле этого года смягчили закон № 521–118, благодаря этому размещать строительные городки и офисы продаж можно на основании договора с КИО без проведения аукциона.

Безусловно, сам статус Петербурга вносит значительное количество административных процедур, связанных с многочисленными согласованиями по охране объектов культурного наследия. Михаил Ривлин, совладелец строительной компании, вообще считает Петербург одним из самых сложных городов в вопросах согласования проектов. «Последнее введение — постановление об архитектурно-строительном потенциале территории. Это прекрасное начинание — комплексная проверка, призванная убедиться в обеспечении каждого проекта необходимой социальной и дорожной архитектурой. Но вновь встает пробле-



Сам статус Петербурга вносит значительное количество административных процедур, связанных с многочисленными согласованиями по охране объектов культурного наследия
Фото Александра Петросяна

ма, что пока никто не знает, как эта серьезная процедура будет работать на практике», — указывает он.

В адрес рабочей группы неоднократно поступали предложения по комплексному развитию городских территорий (КРТ). «В конце 2020 года в Градостроительный кодекс были внесены изменения, предусматривающие внедрение механизма КРТ. Определено четыре вида КРТ: комплексное развитие территорий жилой застройки, нежилой застройки, незастроенных территорий, а также КРТ по инициативе правообладателей земельных участков или расположенных на них объектов недвижимости», — отметили в штабе.

В 2021 году для развития данного механизма правительство РФ приняло правовые акты, определяющие порядок проведения торгов на право заключения договора о КРТ, случаи предоставления субсидии на КРТ за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, порядок признания многоквартирных домов, находящихся в ограниченно работоспособном состоянии, для их включения в границы КРТ жилой застройки.

Так, в целях реализации механизма КРТ в Петербурге отраслевыми чиновниками ведется работа по подготовке нормативных правовых актов. Уже внесены изменения в закон «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», они разграничивают полномочия при реализации КРТ между ЗакСом и Смольным. Принят закон «О порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости». В работе проект, устанавливающий порядок взаимодействия власти при деятельности по КРТ нежилой застройки и незастроенной территории, а также утверждающий положение о городской комиссии по КРТ.

Также вызывает оптимизм темп цифровизации документооборота в отрасли. Госстройнадзор Петербурга уже перешел на оказание государственных услуг в электронном виде с 2018 года, а «Центр госэкспертизы» — на год раньше. «Большую часть документов мы получаем не от заявителей, а от других ведомств напрямую. За последнее время для застройщика упрощена процедура и постановки построенного здания на кадастровый учет. Наше ведомство направляет документы в Росреестр после оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Сократились сроки госуслуг: результат по запросу о получении разрешений заявитель получит через пять рабочих дней после обращения», — рассказывает Владимир Болдырев, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Сейчас большая часть административных процедур в рамках государственного строительного надзора на стройплощадке также переведена в электронный вид. «Следующий шаг — оцифровать рабочую документацию строительной компании и внедрить технологии информационного моделирования (ТИМ, распространенное название BIM-технологии). Без активного участия застройщиков этот процесс не ускорить. На данный момент не все готовы вкладывать деньги и менять привычные бизнес-процессы», — говорит господин Болдырев.

«Последние годы мы наблюдаем серьезное развитие градостроительного законодательства, охранного законодательства в части, связанной со строительством и реконструкцией. Можно констатировать, что все развивается в правильном направлении. Мы видим большое стремление сделать ситуацию для застройщиков более прогнозируемой», — говорит господин Ривлин.

Упрощение ряда процедур уже почувствовали участники рынка. «К примеру, раньше надо было печатать большое количество экземпляров чертежей, сдавать по три экземпляра в экспертизу, сдавать их на стройку. Сейчас создан сайт Минстроя, куда можно загрузить всю документацию, там выставляют положительное заключение. Дальше это можно ссылкой переслать во все государственные органы. Для получения того же разрешения на строительство достаточно просто предъявить эту ссылку из Минстроя», — делится Сергей Луценко, генеральный директор проектно-изыскательной компании. По его словам, такие технические нюансы облегчают работу, но бюрократических моментов еще достаточно.

По информации штаба, на предстоящих заседаниях рабочей группы планируется рассмотрение вопросов об использовании механизма инфраструктурных облигаций в целях финансирования строительства объектов инфраструктуры, а также рассмотрение предложений бизнес-сообщества по повышению качества инженерных изысканий и по совершенствованию порядка оказания государственных услуг в сфере строительства.