

Сергей Лёвкин: Одной из важнейших составляющих инвестиционной привлекательности стройотрасли является стабильность условий градостроительной деятельности

28.03.2016

О перспективах градостроительной политики столицы, улучшении инвестиционного климата и упрощении административных процедур в строительной сфере в интервью корреспонденту Информационного центра Правительства Москвы рассказал **руководитель Департамента градостроительной политики** [Сергей Иванович Лёвкин](#).

ИЦ: Последние пять лет в Москве проходят масштабные изменения: реализуются колоссальные по ключевым стратегическим для столицы направлениям темпы и объемы строительства. В связи с этим, Сергей Иванович, вопрос: что на уровне московского правительства делается для градостроительного регулирования, ведь, согласитесь, любое законодательство должно соответствовать существующим реалиям и потребностям?

С.Л.: Градостроительное развитие городов во всем мире – это неизбежный процесс глобализации. Москве удастся адаптироваться к современным запросам нашего общества – постепенно мы превращаем столицу в комфортный и безопасный для проживания, работы и отдыха город.

О качественном рывке вперед сразу по многим направлениям свидетельствуют озвученные столичным мэром [Сергеем Собяниным](#) цифры на встрече с Председателем Правительства России Дмитрием Медведевым этой зимой. Объем инвестиций в основной капитал в столице не уменьшился и даже немного увеличился, объем ввода недвижимости превысил девять миллионов квадратных метров, ввод объектов промышленного и социального назначения увеличился практически вдвое. «Мы сами являемся свидетелями градостроительных изменений, где комфортное общественное пространство и современная социальная сфера выходят на первый план», – заявил мэр Москвы Сергей Собянин.

Немаловажной назову работу московского правительства по улучшению инвестиционного климата. Здесь нужно понимать, что градостроительная деятельность – это долгий процесс: чтобы войти в проект, нужно спрогнозировать ситуацию, просчитать финансовую часть как минимум на 10 лет вперед. Поэтому одной из важнейших составляющих инвестиционного климата в строительной сфере является стабильность условий градостроительной деятельности, отсутствие кардинальных изменений в ее регулировании. Увлечение реформированием законодательства может иметь негативное влияние на инвестиционно-строительный процесс. Поэтому Правительство Москвы, в том числе Стройкомплекс делает сейчас акцент на изменения административно-управленческого характера: прежде всего, на перевод всех возможных процедур в электронный вид и оптимизацию их проведения, а также на стимулирование бизнеса посредством различных, в том числе налоговых льгот.

Приведу пример. Чтобы подготовить проектную документацию объекта капитального строительства, тратится много усилий на сбор информации обо всех градостроительных условиях и ограничениях развития территории, в том числе о возможности подключения к сетям ресурсоснабжения и подземным коммуникациям, которые имеются в границах земельного участка. Для получения этой информации приходится взаимодействовать с сетевыми компаниями и Мосгоргеотрестом. При этом существует обязательная предусмотренная Градостроительным кодексом Российской Федерации процедура – получение градостроительного плана земельного участка (Москомархитектура), который застройщик должен обязательно получить для разработки проектной документации и оформления разрешения на строительство. Каждая из этих процедур занимает время, требуется взаимодействие с большим количеством участников процесса. Как результат, значительные временные, организационные и транспортные издержки фирм на сбор информации на предпроектной стадии.

В целях снижения административного давления на бизнес и снижения издержек застройщиков Стройкомплексом принято новаторское решение в духе лучших мировых практик администрирования строительной сферы. Решено включить в состав ГПЗУ информацию о подземных коммуникациях и сооружениях, а также о предварительных технических условиях подключения к сетям водоснабжения и водоотведения. Это решение уже получило одобрение со стороны Минстроя России, Минэкономразвития России и Агентства стратегических инициатив.

Подчеркну, ни в одном другом субъекте России нет практики бесплатного предоставления информации о подземных сетях. В Москве это становится возможным в результате создания Сводного плана сетей и подземных коммуникаций. Даже на мировом уровне практика создания информационных ресурсов такого рода считается передовой. Примеры подобных ресурсов имеют незначительное количество наиболее развитых стран, в частности, Нидерланды, Швейцария, Германия.

Пилотный проект в отношении технических условий подключения к сетям водоснабжения и

водоотведения одновременно с заявкой на выдачу ГПЗУ с последующим включением в ГПЗУ информации о них начнет реализовываться до конца апреля.

Принятые меры, безусловно, позволят снизить издержки застройщиков на предпроектной стадии и быстрее переходить непосредственно к проектированию и строительству.

И.Ц.: Упрощение процедур в строительстве позволяет снизить затраты, как временные, так и материальные. С экономией времени еще понятно, что делать, а что делать с деньгами? Средства могут быть реинвестированы без потери на инфляции. Можно оценить объем сэкономленных денег?

С.Л.: Результаты снижения административных барьеров не просто измерить. Ежегодную оценку сложности регулирования строительства в 187 странах мира осуществляют эксперты Всемирного банка. Чтобы обеспечить сопоставимость результатов, они оценивают внутренние процедуры каждой страны, участвующей в рейтинге на примере «эталонного объекта». Его характеристики, заданные методологией Всемирного банка, относятся к объектам, для которых Градостроительный кодекс РФ предусматривает упрощенный вариант регулирования строительства. Так вот, затраты на прохождение административных процедур для такого рода объектов в Москве снизились с 4,2% от стоимости строительства в 2010 году до 1,7% в 2015 году. Это эквивалентно 990 тыс. руб. и 400 тыс.руб. соответственно.

Помимо снижения финансовых затрат, сократилось количество процедур в 2,5 раз – с 48 до 19, а сроки их прохождения в 1,7 раз – с 452 до 244 дней. Все это положительно влияет на окупаемость строительных проектов. Логика простая: с сокращением количества различных согласований застройщик может раньше выйти на стройплощадку и, соответственно, раньше сдать объект, получить прибыль и меньше потратить на выплату процентов по банковским кредитам.

Положительный эффект от проводимых реформ подтверждают и сами застройщики. Поскольку административные барьеры ограничивают конкуренцию и снижают эффективность инвестиционно-строительного сектора, приводят к ухудшению делового климата, помимо участников строительного рынка выигрывает также и город в виде сбора налогов.

И.Ц.: Какой ваш, Сергей Иванович, прогноз на ближайшую перспективу относительно места в рейтинге Всемирного банка?

С.Л.: Позиция в рейтинге - это не самоцель, а один из индикаторов реализации программы по снижению административных барьеров. Могу ответить по показателю «Получение разрешения на строительство», работу по которому курирует Стройкомплекс. В 2018 году в рейтинге Всемирного банка по этому показателю планируем выйти на 34 позицию.

Город перевел практически все процедуры в сфере строительства в электронный вид. Сегодня Москва оказывает 14 видов государственных услуг в области инвестиционно-строительной деятельности, 12 из которых – электронные. Предоставляемые в строительной сфере государственные услуги подробнейшим образом регламентированы, для подавляющего большинства утверждены административные регламенты, где описаны сроки и стоимость их получения, основания для отказа, исчерпывающий перечень документации.

Несмотря на это, тормозом в достижении плановых цифр могут быть различные как зависящие, так и независящие от нас факторы. Например, «отлагательный эффект» реформ, в результате которого от появления новых возможностей до момента, когда нововведения становятся устоявшейся практикой застройщиков, проходит нескольких лет, в связи с чем оценка результата реформ может быть, попросту говоря, «недооцененной».

Есть сложности и с методологией рейтинга Всемирного банка. Поясню. Банк оценивает количество процедур, стоимость и сроки их прохождения, для строительства эталонного объекта: 2-х этажного складского помещения 1300 кв. м, возводимого на участке 929 кв. м собственником самостоятельно, без подрядных организаций, учитывается только подключение к водоснабжению и водоотведению. У подавляющего числа застройщиков нет опыта работы с такими объектами. Они работают, как правило, с объектами среднего класса рисков, для которых предусмотрены более сложные процедуры контроля качества и безопасности строительства. В итоге, по результатам опросов Всемирного банка, фиксируются процедуры, которые для объектов, аналогичных по характеристикам «эталонному объекту» Всемирного банка, в соответствии с законодательством не проводятся. Например, процедуры, связанные с государственным строительным надзором, утверждением архитектурно-градостроительного решения.

В свою очередь, все зависящее от нас, мы делаем. Я об этом сегодня рассказал. Проводимая работа не требует больших финансовых затрат, но очень много усилий тратится на изменение существующих схем работы, как внутри самих ОИВ, так и застройщиков.

И.Ц.: Спасибо, Сергей Иванович.

Адрес страницы: <http://msi.mos.ru/presscenter/news/detail/2665532.html>

[ГБУ «Мосстройинформ»](#)