

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Разрушая барьеры

СТРОИТЕЛИ, ЛЮДИ ВОСПИТАННЫЕ И ТРУДЯЩИЕСЯ В ЛУЧШИХ ТРАДИЦИЯХ СОЗИДАТЕЛЬНОЙ ПРОФЕССИИ, ВРЯД ЛИ ЛЮБЯТ ФРАЗУ «ЛОМАТЬ – НЕ СТРОИТЬ», ПРАВДА, ЕСЛИ ЕЕ УПОТРЕБЛЯТЬ ВНЕ КОНТЕКСТА БОЛЬШОЙ И ПЛАНОМЕРНОЙ РАБОТЫ ПО УПРОЩЕНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ТЕМА ЛОМКИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ БАРЬЕРОВ В ОТРАСЛИ ЗВУЧИТ ШИРОКО, А ГЛАВНОЕ – НА САМОМ ВЫСОКОМ УРОВНЕ. КОНЕЧНО, ЛЮБОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ДОЛЖНО БЫТЬ РЕЗУЛЬТАТОМ ТЩАТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ, АНАЛИЗА, ВЗВЕШИВАНИЯ АРГУМЕНТОВ И ТАК ДАЛЕЕ. ИНАЧЕ МОЖНО УПРОСТИТЬ ВСЕ ТАК, ЧТО ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ И ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА ПОКАЖУТСЯ ДЕТСКИМИ ИГРАМИ. А С ДРУГОЙ СТОРОНЫ, ЗАТЯГИВАНИЕ ПРОЦЕССА МОЖЕТ ПРЕВРАТИТЬСЯ В ЕЩЕ ОДИН БАРЬЕР В РАБОТЕ РЕАЛЬНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ.

Март текущего года стал реперной точкой в данном вопросе. Президент страны определил, что в марте должен быть утвержден исчерпывающий перечень разрешительных документов на строительство. Выступая с ежегодным Посланием Федеральному Собранию в декабре 2013 года, Владимир Путин заявил, что необходимые изменения в законодательство, которые разблокируют, наконец, процесс предоставления земельных участков под застройку, должны быть подготовлены в течение ближайших месяцев.

– Органы местного самоуправления будут обязаны выставлять все свободные участки под застройку на торги по прозрачным и ясным процедурам, – сказал тогда глава государства.

– Одновременно должна возрасти ответственность застройщика: получил решение, но не начал вовремя строить – верни землю, – заявил президент НОСТРОЙ, в свою очередь, выступая с таким предложением: если арендаторы земельных участков в течение трех лет не использовали их целевым образом, землю нужно изымать и передавать под застройку жилья.

Следующий барьер на пути строительного комплекса – дефицит средств на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой. По мнению Владимира Путина, необходимо создать специальные инструменты для решения этой проблемы, определиться с финансовыми источниками и организационной формой.

– Основная проблема заключается в том, что выделяемые участки не обеспечены необходимой инфраструктурой – водоснабжение, энергоподключение, канализация, – процитировали федеральные СМИ позицию президента НОСТРОЙ Ефима Басина. – В этом наша беда, из-за этого «замораживаются» многие строительные инвестиции.

Глава государства поставил задачу – навести порядок с разрешительными процедурами, которые до сих пор не унифицированы:

– Прошу установить единый, исчерпывающий перечень разрешительных документов на строительство, предельно сократить сроки необходимых процедур, и сделать это уже до конца марта 2014 года. Коллеги прекрасно понимают, почему так происходит, почему до сих пор не решается. Очень коррумпированная сфера потому что. В этом вся проблема.

В свою очередь Министерство строительства и ЖКХ совместно с бизнесом занялись подготовкой законопроекта по установлению исчерпывающего перечня административных процедур для инвестора в сфере строительства. Каждый регион страны также подготовил свои списки административных барьеров, которые нужно преодолеть инвестору, чтобы начать строительство, чему предшествовала большая работа по проведению анализа процедур получения разрешения на строительство на предмет «забюрократченности и сверхсложности».

Затем Минстрой решил внести в Градостроительный кодекс РФ изменения и закрепить полномочия по формированию такого списка за Правительством РФ. Чиновники обещали, что новых требований к инвесторам выдвигаться не будет, перечень формируется из уже существующих норм, а после его принятия предлагается запретить регионам устанавливать для инвесторов дополнительные требования.

Центральная пресса тогда напомнила, что еще в 2012 году НОСТРОЙ и Институт экономики города подготовили «дорожную карту» по резкому сокращению административных барьеров, которая в три раза сокращает все бюрократические процедуры. Но до конца прошлого года этот перечень так и не был утвержден правительством. Минстрой начал активно работать с бизнесменами над списком, после его принятия предлагает запретить регионам устанавливать для инвесторов дополнительные требования. На начало 2014 года 75,8% опрошенных строительных компаний оценивают административные барьеры на рынке как «высокие» или «запредельно высокие».



ФОТО ИЗ АРХИВА «НКС»

Избыточные административные барьеры приводят к снижению эффективности ведения строительного бизнеса.

Эксперты пришли к выводу, что наибольшее число процедур необходимо пройти на этапе ввода объекта в эксплуатацию, а именно 34. Из них большинство процедур (в среднем 87%) связаны с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и заключением договоров о ресурсоснабжении. При этом количество таких процедур по подключению построенных многоквартирных домов к объектам инженерно-технической инфраструктуры различных видов примерно одинаковое. В итоге застройщику приходится платить за подключение к сетям монополиста.

– Если мы решим эти вопросы, то деньги инвестора будут идти непосредственно на строительство жилья, – сказал глава НОСТРОЙ.

А денег застройщикам потребуется много. В рамках реализации программы строительства доступного жилья до конца 2017 года планируется дополнительно построить не менее 25 млн. квадратных метров жилья, заявил президент. Владимир Путин напомнил, что к 2016 году нужно преодолеть отметку 75 млн. квадратных метров жилья. Это выше рекордного показателя 1987 года, когда было построено 72,8 млн. квадратных метров.

– Современные технологии позволяют строить много, относительно недорого и качественно, – считает Путин.

Планка в 75 млн. квадратов – реальна, – согласилась строительная общественность, и озвучила цифру ввода нового жилья в новом году – 68-69 млн. квадратных метров.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СРОК

Со своей стороны Национальное объединение постаралось провести конструктивный и содержательный диалог с каждым регионом России в лице представителей строительных саморегулируемых организаций, по пунктно рассмотрев предложения по сокращению барьеров.

Красноярский край безучастным не остался. Да, наш регион еще два года назад в рамках Красноярского экономического форума формулировал свои предложения к руководству страны по балансировке законодательной базы в строительстве. Председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков передал подготовленные предложения для включения их в ре-

золюцию форума и дельнейшей работы Агентству стратегических инициатив. По итогу строители имеют список конкретных предложений, который оформлен Экспертным советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, возглавляемым председателем Совета НП «СКС» Антоном Глушковым. Отчет о работе по «дорожной карте» – «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» на днях был представлен в следующем виде.

В течение 2013 года и первых месяцев текущего года Экспертный совет Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере подготовил экспертные заключения практически по всем проектам нормативных правовых актов, относящихся к компетенции Национального объединения строителей, подготавливаемым в рамках реализации «дорожной карты» «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства». Подготовленные заключения оперативно направляются в органы, ответственные за подготовку и прохождение этих проектов.

1. По пункту 1 «дорожной карты». В Государственную Думу внесен законопроект № 444365-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности». Указанный законопроект был рассмотрен на заседании Экспертного совета 3 февраля 2014 года. По мнению Экспертного совета, указанный законопроект содержит новеллы, направленные на совершенствование инвестиционно-строительной деятельности, обеспечение равного доступа инвесторов к земельным ресурсам, сокращение избыточного согласования. Для более детального изучения вводимых законопроектом норм создана экспертная группа, по результатам деятельности которой будет подготовлено экспертное заключение и направлено в Государственную Думу и Минстрой России.

2. По пункту 3 «дорожной карты». Минрегионом России подготовлен законопроект «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в части разработки программ развития транспортной и социальной инфраструктуры. Национальное объединение строителей неоднократно

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

но выступало за восстановление ранее сложившейся практики по разработке органами местного самоуправления планов реализации генеральных планов. До марта 2011 года в статье 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержались нормы, устанавливающие обязанность глав местных администраций поселений и городских округов в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующих генеральных планов разрабатывать и утверждать планы реализации генеральных планов. Указанные нормы предписывали органам местного самоуправления оперативно осуществлять мероприятия по реализации документов территориального планирования. Однако данные нормы были исключены Федеральным законом от 20.08.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части вопросов территориального планирования». Частично такая практика была восстановлена Федеральным законом от 30.12.2012 № 289-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который предусматривает обязанность муниципальных органов разрабатывать программы коммунальной инфраструктуры муниципального образования. Законопроект, разработанный Минрегионом России в рамках реализации пункта 3 «дорожной карты», еще более расширяет указанную практику, вводя обязанность по разработке программ развития транспортной и социальной инфраструктуры. Экспертный совет поддерживает указанный законопроект и считает, что его принятие будет способствовать более эффективному решению задач по развитию территорий, привлечению инвестиций в строительство.

3. По пункту 4 «дорожной карты». Минэкономразвития подготовлен законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 1 Земельного кодекса Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории». Указанный законопроект рассмотрен Экспертным советом, утверждено экспертное заключение, которое было направлено в Минстрой России (письмо от 26.12.2013 № 02-3046/13 прилагается), АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (письмо от 26.12.2013 № 02-3045/13) и в Минэкономразвития России (письмо от 04.03.2014 № 02-355/14). В экспертном заключении отмечается, что указанный законопроект носит положительный характер, направлен на урегулирование пробелов в законодательстве, однако содержит целый ряд существенных замечаний.

4. По пункту 5 «дорожной карты». Внесен законопроект № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». Указанный законопроект был рассмотрен на заседании Экспертного совета, по результатам чего выявлено, что законопроект носит положительный характер для строительной отрасли, существенным образом снижает административные барьеры в строительстве, связанные с необходимостью перевода земель из одной категории в другую. Готовится положительное экспертное заключение, которое будет направлено в Государственную Думу.

5. По пункту 6 «дорожной карты». Минэкономразвития России подготовлен законопроект «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования земельных отношений)». Указанный законопроект рассмотрен Экспертным советом, утверждено экспертное заключение, которое было направлено в Минэкономразвития России (письмо от 04.03.2014 № 02-355/14), АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (письмо от 04.03.2014 № 02-352/14). В экспертном заключении отмечаются существенные недостатки предлагаемой редакции подпункта 5 пункта 1 статьи 44.1 Земельного кодекса Российской Федерации, который устанавливает признаки неиспользования земельного участка применительно к градостроительной деятельности, и содержится вывод о нецелесообразности внесения указанного законопроекта в предложенной редакции.

6. По пункту 8 «дорожной карты». Минстроем России разработаны законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» в части установления единого порядка взаимодействия субъектов градостроительных отношений (проект № 402124-6 внесен в Государственную Думу), а также проект Постановления Правительства Российской Федерации «Об исчерпывающем перечне административных процедур в сфере жилищного строительства». Указанные документы рассмотрены Экспертным

советом. Замечания и предложения направлены в Минстрой России (письмо от 07.03.2014 № 02-380/14).

7. По пункту 9 «дорожной карты». Законопроект № 86567-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части установления региональных и местных нормативов градостроительного проектирования» был рассмотрен на заседании Экспертного совета, утверждено экспертное заключение, которое направлено в Государственную Думу (письмо от 17.04.2013 № 02-675/13). По мнению совета, указанный законопроект является актуальным, отвечает интересам строительного комплекса и рекомендуется для принятия с учетом замечаний, содержащихся в экспертном заключении.

8. По пункту 10 «дорожной карты». Внесен законопроект № 355250-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанный законопроект рассмотрен Экспертным советом, подготовлено экспертное заключение, которое направлено в ФАС России (письмо от 26.06.2013 № 02-1318/13), АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (письмо от 21.06.13 № 02-1273/13), в Государственную Думу (письма от 04.03.2014 № 02-353/14 и № 02-354/14). В экспертном заключении отмечается, что антимонопольный орган не является компетентным органом, который может на практике контролировать деятельность различных органов при осуществлении ими полномочий в области градостроительной деятельности и земельных отношений, поскольку не наделен базовыми законами соответствующей компетенцией и полномочиями. Возложение на антимонопольный орган функций, аналогичных по своему смыслу и содержанию функциям органов прокуратуры, приведет к дублированию полномочий контролирующих органов, снижению эффективности контроля. Сделан вывод о том, что законопроект не может быть рекомендован к принятию в предложенной редакции.

9. По пункту 11 «дорожной карты». Госстроем России подготовлен проект Постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию» и от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий». Мнение Экспертного совета по указанному проекту направлено в Госстрой России (письмо от 24.09.2013 № 02-2141/13). Кроме того, на заседании Экспертного совета 3 февраля 2014 года были рассмотрены предложения Национального объединения проектировщиков по данному вопросу (письмо Национального объединения проектировщиков от 25.11.2013 № ОГВ/912). Указанные предложения были одобрены Экспертным советом.

10. По пункту 16 «дорожной карты». Мнение Экспертного совета по реализации указанного пункта «дорожной карты» направлено в Минрегион России (письмо от 24.09.2013 № 02-2138/13).

11. По пункту 17 «дорожной карты». Минстроем России подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» в части установления отдельных видов подготовительных работ, которые могут выполняться до получения разрешения на строительство. Указанный законопроект рассмотрен Экспертным советом, подготовлено экспертное заключение, которое направлено в Минстрой России (письмо от 04.03.2013 № 02-356/14), АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (письмо от 04.03.2014 № 02-352/14). В экспертном заключении отмечается, что законопроект не регламентирует целый ряд важнейших вопросов, связанных с правовыми последствиями выполнения подготовительных работ без получения разрешения на строительство. Так, предусмотренные в законопроекте положения могут привести к тому, что лица, осуществившие подготовительные работы, будут привлечены к ответственности в случае, если разрешение на строительство не будет получено. Вместе с тем, при условии исключения или существенного уменьшения рисков неполучения разрешения на строительство или возникновения иных обстоятельств, при которых строительство объекта не будет осуществлено, применение предусмотренных законопроектом норм может существенно сократить сроки строительства. В связи с этим Экспертный совет считает возможным применять установленный законопроектом порядок выполнения видов подготовительных работ при реализации договоров о развитии застроенных территорий.

12. По пункту 18 «дорожной карты». При рассмотрении законопроекта № 456651-5 «О внесении

изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса» Экспертным советом разработан комплекс предложений о механизмах государственной поддержки комплексного развития территорий в целях строительства жилья экономического класса. Указанные предложения были сформулированы в экспертном заключении, которое направлено в Государственную Думу (письмо от 25.09.2013 № 02-2149/13).

С полным планом работы Экспертного совета НОСТРОЙ, который включает вопросы совершенствования не только градостроительного законодательства, земельных отношений, инженерной и транспортной инфраструктуры, но и содействия жилищному строительству, деятельности саморегулируемых организаций, можно познакомиться на сайте Нацобъединения, где также приведен отчет о ходе выполнения данного плана.

ТЕКСТ ПОДГОТОВЛЕН С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МАТЕРИАЛОВ
НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ

АКТУАЛЬНО

В Минстрое России состоялось совещание по проекту Перечня видов работ

В Минстрое России состоялось очередное заседание межведомственной рабочей группы по разработке проекта ведомственного приказа, устанавливающего Перечень видов работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации и строительству, влияющих на безопасность капитального строительства (далее – Перечень), под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ Елены Сизерры.

В заседании приняли участие представители НОП, НОИЗ, Ростехнадзора, Минэкономразвития России, департамента градостроительной политики Москвы, МЧС России, ГУП «Мосгоргеотрест», ФАУ «ФЦЦС», ФАУ «ФЦС», ГУП МНИИТЭП, «Опора России». Кроме того, в качестве экспертов были приглашены представители Национального объединения строителей, Национального кровельного союза, Ассоциация пече-трубопроводителей и пече-трубопроизводителей России «РосТеплостройМонтаж», НИИ экономики, связи и информатики.

В ходе обсуждения была отмечена необходимость скорейшего принятия Перечня, в связи с тем что он требует приведения в соответствие с законодательством, а также Минрегион России планирует отмену Приказа от 30.12.2009 № 624.

Представитель ФАУ «ФЦС» Тофик Мамедов обратил внимание на некоторые проблемные вопросы Перечня, в том числе на основное предназначение документа – определение только тех видов работ, которые непосредственно влияют на безопасность объектов капитального строительства. «Опора России» положительно оценила проделанную работу по подготовке проекта Перечня.

Представители Национального кровельного союза, в целом поддержав проект Перечня, сообщили о подготовленной участниками II Всероссийского кровельного конгресса резолюции, в которой говорится о недопустимости ограничений в получении свидетельства о допуске при выполнении кровельных работ только на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах капитального строительства. Кроме того, в резолюции предлагается изменить наименование группы видов работ проекта Перечня «Устройство кровель» на «Устройство и демонтаж крыш».

На примере предложений Национального кровельного союза был рассмотрен вопрос о недопустимости двойного регулирования работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объекта капитального строительства, в частности, одновременного наличия свидетельства о допуске и лицензии МЧС при выполнении работ по устройству и демонтажу кровель. Представитель Ростехнадзора сообщил, что предложенный проект Перечня находится на рассмотрении у экспертов Ростехнадзора.

В результате обсуждения большинство участников заседания согласились с доводами представителей Национального объединения строителей о невозможности разделения процесса строительства. Всем участникам заседания было предложено в двухнедельный срок подготовить и представить в Минстрой России замечания и предложения в письменном виде.

ПО СООБЩЕНИЮ ДЕПАРТАМЕНТА
НОРМАТИВНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И РАЗВИТИЯ
САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ НОСТРОЙ