



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Что нам стоит дом построить?!

На сегодняшний день, чтобы получить разрешение на строительство и возвести объект, девелоперам требуется от 3 до 5 лет. И большая часть времени уходит на оформление документации. Возможности сокращения времени на экспертизу с помощью коммерческих организаций, которые наряду с государственными органами смогут выдавать разрешения на строительство, радуют не всех: насколько профессиональны данные экспертизы, кто будет отвечать за их действия, и скорее всего, возрастут затраты девелоперов на частных экспертов. А, тем не менее, в государственных учреждениях за каждую подпись и штамп предусмотрены определенные сборы.

Глава департамента внешнеэкономических и международных связей Москвы Сергей Черемин сообщил, что получить разрешение на строительство по упрощенной схеме можно будет к концу 2011 г. Данный вопрос прокомментировали эксперты Московского Бизнес Клуба: **Управляющий директор «Первого строительного треста» Алексей Демьянчук, Генеральный директор риэлторской компании "Русский дом недвижимости" Юрий Хлестаков, Генеральный директор МИЦ-Девелопмент Сергей Хорошков, Руководитель департамента недвижимости компании ПроминГрупп Сергей Никонов, Генеральный директор ЗАО «Терра Аури» Денис Бородако, Советник президента Финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов.**



Самое главное – это найти площадку под строительство, а в получении разрешения Управляющий директор «Первого строительного треста» Алексей Демьянчук проблем не видит. Когда у тебя есть экспертиза и собраны все документы, срок получения разрешения составляет около месяца. В масштабах девелоперского проекта нет смысла кого-то стимулировать, чтобы получить его, например, за одну неделю. Это некоторый технологический этап, который проходит естественно и легко, если по объекту разработан грамотный проект, соответствующий назначению земли. Алексей Демьянчук отмечает некоторые сложности, даже на ряде площадок компании «Первый Строительный Трест», в разработке проекта территории, определении плана земельного участка, определении правильных ТЭПов для ГПЗУ. Это действительно важные этапы, имеющие судьбоносное значение для проекта, а именно получение разрешения на строительство можно сравнить с той самой символической ленточкой, которую разрывает на финише бегун.

На данный момент в нашей стране для того, чтобы получить разрешение на строительство нужно



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

обить не один порог административного аппарата, это довольно таки сложный бюрократический процесс, занимающий продолжительный промежуток времени, рассказывает генеральный директор риэлторской компании "Русский дом недвижимости" Юрий Хлестаков. Поэтому многие девелоперы на свой страх и риск начинают застройку еще в процессе оформления данного разрешения, дабы не терять драгоценное время и сдать объект в срок как указано в проектной документации. Но это палка о двух концах. Ведь можно налететь на существенные штрафы или хуже того, начать строительство, а впоследствии оно будет заморожено. Перед получением разрешения на строительство должна быть подготовлена вся проектная документация и проведены инженерные изыскания. Больше всего проблем может возникнуть при согласовании документов с Управлением архитектуры.

Основная проблема, по мнению генерального директора МИЦ-Девелопмент Сергей Хорошков – длительность процесса. Также влияют меняющиеся требования, утверждаемые законодательной властью и различными ведомствами. Есть еще сложность – это получение ТУ на подключения к коммуникациям и речь не о получении разрешения на строительство, а о всей цепочке (ТУ, экспертиза проекта и т.д.).

Для руководителя департамента недвижимости компании ПроминГрупп, Сергея Никонова, проблемой при получении разрешения на строительство является большое количество согласующих органов. Зачастую в согласовании участвуют органы, от которых не требуется согласования, а для уведомления. При этом сроки для уведомления такие же, как и сроки для согласования (хотя эти функции требуют разной рабочей нагрузки). Многие органы дублируют функции по согласованию. Помимо раздутого количества согласующих органов, регламентные сроки рассмотрения, принятия решений и/или выдачи документов категорически не соблюдаются.

Генеральный директор ЗАО «Терра Аури» Денис Бородако говорит о необходимости многократного прохождения одних и тех же инстанций и комиссий. Сроки формирования градостроительной документации и реализации проекта «по правилам», установленным нормами согласования, составляют для кварталов массовой застройки 1992 дня, или почти 8 лет. В то же время, при грамотной организации согласований и запараллеливании процессов все работы могли бы занимать не более двух лет. Если разбирать детали, то, например, ГЗК каждый проект проходит три раза: вначале на комиссию выносится проект планировки территорий и происходит утверждение необходимых девелоперу технико-экономических показателей, затем проект проходит ГПЗУ и третьим рассмотрением ГЗК принимается решение о смене целевого назначения участка - основная затратная по времени процедура. Да что говорить, если только подпись префекта округа, в котором происходит строительство, должна появиться на документах 8 (!) раз.

Проблема получения именно разрешения на строительство не столь актуальна для советника президента Финансово-строительной корпорации «Лидер» Григория Алтухова. Это больше формальная процедура: оформлены права на землю и есть заключение экспертизы – и по меркам других «бумажек» разрешения выдается автоматически. Гораздо более серьезно стоит проблема утверждения документации по планировки территории, а в процессе разработки проектной документации на дома – в получении согласований в «заинтересованных» организациях. В целом – это зарегламентированная последовательность прохождения множества инстанций, которую нельзя «запараллелить». При этом в большинстве случаев срок выдачи техусловий, исходных данных или согласования разработанного проекта не превышает 2-4 недели. Вот только вся «цепочка» в итоге занимает месяцы, и тормозит разработку других разделов проекта. А в заключение мытарств девелопера – прохождение экспертизы проекта, на которое, например, по Московской области отводится 90 дней (даже если проект полностью соответствует всем требованиям строительных норм). По Москве же все проекты (как новые, так и «эпохи Лужкова») проходят градостроительно-земельную комиссию, на которую, с учетом всех предварительных рассмотрений, рабочей группы, получения согласований в московских департаментах и т.п. также можно закладывать до полугода.

Самой главной задачей в любом проекте является момент договоренности с городом о строительстве объекта на данном участке, считает Управляющий директор «Первого строительного треста» Алексей Демьянчук, пройти градостроительную земельную комиссию и получить ГПЗУ. А дальше при



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

наличии ГЗК и понимании, что на этом участке можно построить, компании «Первый Строительный Трест» обращается к профессиональным проектировщикам, от которых получает проект, передает его в государственную экспертизу («ПСТ» принципиально обращается только в государственные экспертизы), после положительного заключения экспертизы проект передается в ИГАСН, где проходит всех необходимых экспертов. Для профессионального девелопера финал это цепочки при грамотном прохождении всех этапов закономерен. И нет особой потребности в сокращении количества подписей в итоговом документе с 30 до, например, 15. В больших компаниях на это работает целая структура технического заказчика. Для непрофессиональных мелких девелоперов упрощение этой процедуры, наверное, значительно облегчит работу.

Само по себе разрешение – как итоговый документ, это правильный, по сути, подход к прохождению согласований, корректировать надо содержание и наполнение ряда отдельных процедур – ибо там возможности для необоснованных придинок и задержек колоссальны – говорит Денис Бородако из «Терра Аури».

Отсутствие разрешения на строительство может повлиять самым кардинальным образом, если по решению комиссии здание будет призвано самостроем, оно может быть снесено. Такие прецеденты в Москве есть. Категорическое мнение Управляющего директора «Первого строительного треста» Алексея Демьянчука, не стоит начинать проекты без разрешения на строительство в Москве. Более того, само по себе разрешение это не конечный документ для начала стройки, необходимо еще открыть ордер на производство работ. Получение всех необходимых документов необходимо не только девелоперу, но и является также важным фактором при принятии решения покупателям. Компания «Первый Строительный Трест» при организации работ предпочитает во всем следовать букве закона.

Начать строительство возможно, но зачем? Во-первых, это незаконно, а во-вторых, незаконность действий повлечет последствия, в данном случае – серьезные штрафы, утверждает генеральный директор МИЦ-Девелопмент Сергей Хорошков.

Начинать строительство до получения разрешения возможно, считает руководитель департамента недвижимости компании ПроминГрупп Сергей Никонов, если только у застройщика сильный административный ресурс. При этом надо считать экономику: ибо затраты на обеспечение строительства в этот период могут сделать стройку золотой и неконкурентной. Только официальные спонсорские отчисления за административное правонарушение составят от пятисот тысяч до одного миллиона рублей за каждый факт выявленного правонарушения. Если застройщик действует в рамках правового поля, разрешение на строительство – это один из основных документов дающих застройщику право осуществить строительство.

Разумеется, начинать строительные работы при отсутствии разрешения на застройку участка земли приведет впоследствии собственника к выплате штрафных санкций. К ним же приведет и наличие ошибок в оформлении разрешительной документации на строительство. Как показывает практика, административные органы имеют право запретить строительство, начатое без оформления разрешения, и девелопер понесет существенные финансовые потери, рассказывает генеральный директор риэлторской компании "Русский дом недвижимости" Юрий Хлестаков.

За последний год эта практика строительства без разрешения к счастью из жизни города исчезла, порядка стало больше, а наказание гораздо строже, поясняет Денис Бородако, генеральный директор «Терра Аури». Но дело не только в наказаниях, в городе просто постепенно начало формироваться западное сознание – самострой или некачественное проектирование это неправильно в своей основе. Проблему состыковки всех участников процесса строительства «Терра Аури» решает за счет собственных ресурсов – свое проектное бюро, своя служба техзаказчика, свой технадзор – весь цикл работ по управлению строительством от brownfield до эксплуатации, таким образом, абсолютно подконтролен и поэтому в качестве подачи материалов на комиссии «Терра Аури» не сомневается.

В начале года Минрегион выступил с законодательной инициативой, суть которой сводилось к тому, чтобы официально разрешить начало проведения работ до получения разрешения на строительство, рассказывает советник президента Финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов.



Московский БизнесКлуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Причем в период получения разрешения на строительство Застройщик может использовать для подготовки к строительству: огородить и подготовить площадку, разместить временные здания, произвести земляные работы. Но и сейчас, если есть договор аренды, никто не мешает огородить площадку в любой момент. Практика же получения отдельных разрешений на производство работ подготовительного периода существует уже много лет (включая устройство бытового городка, прокладку временных сетей и в некоторых случаях производство земляных работ).

В течение 2010-2011 именно с самой функцией получения разрешения на строительство ничего кардинального не случилось, рассказывает Управляющий директор «Первого строительного треста» Алексей Демьянчук. Самые серьезные изменения в худшую сторону произошли в рассмотрении инвестиционных контрактов, потому что создалось большее количество различных комиссий и комитетов, рабочих групп и т.д. И, например, даже дополнительные соглашения к инвестиционным контрактам, которые раньше готовились в течение трех месяцев, рассматривается уже год. Регламенты не соблюдаются Москвой, поэтому с точки зрения хождения документов ситуация серьезно ухудшилась.

Тенденции развития просты – новое строительство в «старой» Москве сокращено в разы, это просто констатация факта и получить разрешение на него проблема не бюрократического порядка, а политического – говорит Денис Бородако, генеральный директор «Терра Аури».

Стоимость получения разрешения на строительство, как техническая процедура, никак не влияет на стоимость квадратного метра, утверждает Управляющий директор «Первого строительного треста» Алексей Демьянчук. Наиболее весомыми документарными долями в цене метра являются условия и сам факт получения инвестиционного контракта, либо получения земли. Важнее всего то, на каких условиях достигнута договоренность с городом.

При упрощении получения разрешения на строительство, возможно, увеличится количество возводимых одновременно домов, что может привести к некоторому снижению цен на недвижимость, считает генеральный директор МИЦ-Девелопмент Сергей Хорошков.

Цены на недвижимость зависят, как минимум, от ежедневных затрат застройщика, которые формируются из расходов на содержание офиса и структуры, комментирует руководитель департамента недвижимости компании ПроминГрупп Сергей Никонов. Не сложно посчитать экономическую разницу затрат при условии выполнения работы за год (фактический срок) или за пять лет (раздутый срок). Куда должен застройщик закопать эти расходы? Все, что офис «проел» за непредусмотренное время, ляжет в стоимость продукта. Если сроки получения разрешений сократятся, если будет ликвидирована коррупционная составляющая при получении разрешений, если застройщику будут гарантированы его права, - основанием для удержания цены или ее поднятия могут быть только личная маниакальная алчность застройщика.

Вопрос цены на московскую недвижимость зависит от того, насколько желанной и недоступной она делается год от года, считает Денис Бородако, генеральный директор ЗАО «Терра Аури». Обсуждать предпосылки для снижения цен в «старой» Москве конкретно из-за упрощения процедуры получения разрешений не имеет ни малейшего смысла – пожалуй, это озерцо в море факторов, которые делают московскую недвижимость дорогой, Марк Твен не зря рекомендовал «покупать землю – ее больше не производят».

Едва ли можно ожидать, что новые законодательные инициативы хоть как-то весомо отобразятся на конечных ценах, приобретаемых покупателями квартир в ближайшей перспективе, комментирует советник президента Финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов. Если говорить о непосредственной экономии от сокращения объема именно согласований, то официальная их стоимость вряд ли составляет более 1% всех затрат на проект, «неофициальная» наверное больше, но тут каждый «сам себе хозяин»: кто-то платит за «сырой» проект, кто-то изначально готовит документацию, не требующую дополнительных «проплат». Более серьезный вопрос – это сокращение сроков и сложности прохождения согласований. Первая часть – сугубо вопрос денег. Не секрет, что большая часть проектов приобретается за деньги, и эти стартовые вложения фактически «заморожены» в проекте или же генерируют проценты за пользование займом, пока не начаты стройка и продажи. Тут экономия «на



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

процентах» может составлять и 5-10% от всех затрат на проект. Вторая часть вопроса (простота и прозрачность согласований) привлечет большее число новых участников строительного рынка, повлечет за собой увеличение объемов строительства, и, в далекой светлой перспективе, насыщение рынка недвижимости и некоторое снижение цен.

Оставлять замороженные объекты никак нельзя, утверждает Управляющий директор «Первого строительного треста» Алексей Демьянчук. А если серьезно, то каждый случай индивидуален: у каждого объекта могут быть свои проблемы, перефразируя классика, «все замороженные объекты несчастны по-своему». Причин у «заморозки» может быть великое множество. Начиная от нехватки финансирования или положение самого застройщика, двойные продажи, и заканчивая проблемами с сетями, документами, качеством проекта. И не всегда это только финансовые проблемы.

Основной причиной заморозки проектов, как правило, является недостаток финансирования, вызванный либо нарушением условий по банковскому кредитованию, либо нерациональным расходованием средств, выделенных на строительство, делится своим мнением генеральный директор риэлторской компании "Русский дом недвижимости" Юрий Хлестаков. Также проект может быть заморожен, если что-то не в порядке с документами на земельный участок под строительство, или если проект не прошел согласование, не было получено разрешение на строительство. У каждого отдельно взятого застройщика причины свои. Например, несоблюдение сроков строительства дает право городским властям применить определенные меры к недобросовестному застройщику. Во-первых, законом 214-ФЗ определены штрафные санкции в случае несоблюдения сроков строительства. А во-вторых, возникает вопрос, что делать с «замороженными объектами», здесь после оценки состояния конкретного объекта власти могут принять решение о замене застройщика, ведь нужно не думать «что делать», а надо достраивать.

Долгострой это бельмо в глазу города, которое не только портит внешний вид города, но и в первую очередь подчеркивает проблемы лиц, уже купивших в этом доме квартиру, которые необходимо достраивать, добавляет советник президента Финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов. Вопрос как – здесь решением могут быть и создание дольщиками ЖСК и открытые аукционы с хорошими преференциями участникам.

Источник: [Московский Бизнес Клуб](#)