

Сделать строительство привлекательным для инвесторов



Валерий Лазебный

*партнер юридической фирмы
«АВЕЛАН»*

Комментарий по поводу предложения премьер-министра России об упрощении процедуры согласования строительной документации

Выступая на съезде РСПП, премьер-министр Владимир Путин предложил перейти к новому порядку согласования строительной документации — от разрешительного к уведомительному. Неприличное 182-е (предпоследнее) место в рейтинге стран мира по легкости получения разрешений на строительство, непривлекательность для инвестиционных проектов позволили сделать шаг в сторону оптимизации строительной сферы.

Изменение только самого названия согласования не решит всех существующих проблем. Необходимо в первую очередь привести в порядок строительную документацию. Если обратиться к зарубежному опыту, то можно увидеть, что строительство там строго регламентировано, меняются лишь строительные нормы с учетом новых строительных технологий и в целях улучшения качества строительства. Каждый этап строительства закреплён за конкретным должностным лицом.

Так, например, во Франции и Италии в земельном кадастре на каждый участок установлен персональный код, определяющий назначение земли. В муниципальном органе находится градостроительный план, по которому можно узнать, какие участки входят в план застройки. Находящаяся в органах власти информация о земле избавляет застройщика от сбора лишних документов. Для начала строительства ему нужно подать заявку в мэрию и представить архитектурный проект, который имеет право подготовить только лицензированный архитектор. Разрешение на строительство (сертификат) по утвержденному проекту получают в мэрии бесплатно в течение двух месяцев (в ФРГ — в течение двух недель). Если мэрия не приняла решение, то разрешение дается по умолчанию.

Для того чтобы получить аналогичное разрешение на строительство в России, застройщику надо принять участие в 51 разрешительной процедуре, что займет больше 400 дней (в Москве — 260). И если ознакомиться с многообразным списком необходимых документов еще можно, то требования к этим документам и сроки их рассмотрения (получения рекомендаций по их заполнению) не регламентированы. Необходимо также отметить, что все это требует также и определенных финансовых затрат.

Чтобы нерадивые чиновники не «гоняли бизнес по кругу», в арсенале застройщика на этапе начала строительства, по мнению В. Путина, должно быть два документа: право собственности на земельный участок и экс-

пертиза проектной документации, которая соответствует градостроительному плану. Срок проведения экспертизы, включая поправки, как считает премьер-министр, не должен превышать 60 дней. Таким образом, чтобы перейти к уведомительному порядку необходимо упростить механизм согласования проектной документации и сократить множество согласующих инстанций. Сбор некоторых документов, как во многих странах, может осуществляться без участия заявителя, например, через единый информационный ресурс, содержащий документы, оформленные органами исполнительной власти при предоставлении иных государственных услуг.

Безусловно, сам процесс согласования должен стать максимально прозрачным. Первые шаги в этом направлении в некоторых субъектах РФ уже сделаны. Так, в Москве с 1 июля 2012 года услуга «Выдача разрешения на строительство» будет предоставляться в электронном виде через Интернет. Предполагается, что заявитель может не предъявлять правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, положительное заключение экспертизы проектной документации и некоторые другие. Воспользоваться такой услугой смогут только владельцы электронной цифровой подписи.

Зарубежная практика показывает, что важнейшим партнером при строительстве является инженер, чаще архитектор. В зависимости от договора он может сам получить необходимые разрешения на строительство, найти строительную фирму. В России в согласовании одного проекта участвует лишний штат должностных лиц. В этой связи целесообразно развивать систему негосударственной экспертизы в строительстве соответствующими аккредитованными организациями.

Возможные изменения в строительной сфере следует закрепить законодательно, оставив за субъектами право выдавать разрешение на строительство. Только законодатель сегодня может установить единые оптимальные и жесткие сроки получения необходимых согласований, закрепить конкретные полномочия за должностными лицами (сократив их до минимума) и определить меры персональной ответственности.

avelan
юридическая фирма

Москва, ул. 2-я Хуторская, 38 а, стр. 9,
бизнес-центр «Мирлэнд».
Тел.: +7 (495) 544-97-98