

## ПРОТОКОЛ № 3

### заседания Общественного совета при Министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области

**Место проведения:** Ул. Мамина Сибиряка, 111, зал заседаний (4 этаж)

**Дата проведения:** 1 августа 2019 года

**Время начала:** 14.00 часов

**Время окончания:** 15.00 часов

#### **Присутствовали члены Общественного совета:**

Киселев Виктор Николаевич

Деменок Татьяна Юрьевна

Тюменцева Валерия Валерьевна

Помелов Владислав Иванович

Чумерин Юрий Николаевич

Воронов Владимир Аркадьевич

Шамшурин Вадим Маратович

Присутствовали приглашенные лица:

**Вениаминов Владимир Геннадьевич** - Заместитель Министра – Главный архитектор Свердловской области;

**Миронова Татьяна Викторовна** – Начальник Отдела контроля за соблюдением градостроительного законодательства Министерства строительства Свердловской области;

**Шатрова Марина Владимировна** - Главный специалист Отдела контроля за соблюдением градостроительного законодательства Министерства строительства Свердловской области.

#### **Повестка заседания:**

1. Обсуждение показателя «повышение эффективности процедуры по выдаче разрешений на строительство» Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации. Докладчик: **Вениаминов Владимир Геннадьевич** - Заместитель Министра – Главный архитектор Свердловской области.

В.Н.Киселев открыл заседание и пояснил, что вопрос, стоящий на повестке дня, имеет большое значение для развития Свердловской области, он был актуализирован в ходе заседания Инвестиционного совета при Губернаторе Свердловской области.

**По первому вопросу выступил Вениаминов Владимир Геннадьевич** - Заместитель Министра – Главный архитектор Свердловской области, сообщив следующее:

Данная тема для нас крайне важная, я постараюсь доложить нашу проблематику: три показателя оценки инвестиционного климата по направлению выдачи разрешений на строительство, по которым формировалась оценка:

1. Среднее время получения разрешения;
2. Среднее количество процедур;
3. Удовлетворенность строительного сообщества.

Ежеквартально мы самостоятельно проводим мониторинг по муниципалитетам – в среднем это 23 дня от подачи до получения разрешения на строительство, а по оценкам АСИ - 103 дня, что не совпадает с нашими расчетами. Пока нет решения относительно объективации данного процесса.

В 2018 году АСИ оценивали срок выдачи разрешений в 137 дней, динамика у нас положительная. Наша цель – 57 дней, как сейчас у лидера по данному показателю – Республики Татарстан.

В этом показателе учтены четыре этапа, согласно Градостроительного Кодекса Российской Федерации: выдача градостроительного плана (у нас 10 дней в среднем по области), средний срок получения документов на тех.подключение – 26 дней (МинЖКХ), время прохождения экспертизы – 42-43 дня, выдача документа разрешения на строительства (4 дня в среднем по области).

Среднее количество процедур от заявки на град план до получения разрешения. У нас нет ни одной дополнительной процедуры. Мы утверждаем, что у нас 7 процедур, хотя АСИ нам выставляет цифру 10,1 процедур. В 2017 и 2018 году – такое же количество процедур.

Третий показатель - удовлетворенность – это консолидированный показатель. Мы, как министерство, прямо на это повлиять не можем, но есть список из 120 респондентов, которые оценивают климат. В этом году у нас 4,65 баллов при максимальных пяти.

Хочу начать обсуждение с этого показателя. Возможно, нам необходимо организовать мероприятие со всеми участниками опроса – респондентами для получения прямой и открытой обратной связи. В настоящее время мы сами только предполагаем, какие есть отрицательные и положительные моменты нашей работы, у нас есть определенная модель того, как должно быть, выявлены определенные отрицательные характеристики:

1) Самообеспечение муниципалитетов комплексными программами развития (транспортная, коммунальная инфраструктура, социальная): возможно, что респонденты отрицательным образом оценивают качество таких программ; отчасти это связано с тем, что программы пишутся муниципалитетами не самостоятельно, а по принципу аутсорсинга. В настоящее время в Минстрое создан отдел, который сейчас объединяет все муниципальные программы в общую карту региона, чтобы понять логику муниципалитетов в градостроительном развитии и получить процент реализуемости градостроительных планов в муниципалитетах. Федеральный Минстрой оценил реализуемость генпланов МО по стране – максимум на 20%.

Отдел анализирует стоимость квадратного метра согласно данным программам, чтобы мы могли оценить эффективность капитальных вложений и места для их приоритетного направления.

Я бы хотел участие данного общественного совета в работе по анализу и приведению муниципальных программ к реальности.

**В.Н. Киселев:** Это станет возможным только в привязке к программе расположения производительных сил региона, которая в настоящее время не ведется.

**В.Г. Вениаминов:** Также необходимо делать схему территориального планирования, а это делается только на основании планов территориального планирования муниципалитетов и генпланов муниципалитетов.

**В.М. Шамшурин:** Инвестиционный климат и территории планирования связаны между собой. Инвестор обращает внимание на срок получения разрешения на строительство, а также на перечень документов, которые необходимо предоставлять для получения разрешения.

Сложившаяся ситуация в области строительства г Екатеринбурга - одна из самых привлекательных сфер для внешнего и внутреннего инвестора. И не секрет, что для инвестора, начинающего девелоперский проект основным является "разрешение на строительство" - это итоговый документ, позволяющий инвестору выйти на строительную площадку, являющейся завершением длинного этапа подготовки и согласования градостроительной и проектной документации. Поэтому процедуру получения разрешения на строительство в ключе инвестиционной привлекательности региона нельзя рассматривать отдельно от процедур подготовки и согласования градостроительной и проектной документации.

Любой инвестор, начиная девелоперский проект, изучает прозрачность действия регламентов и подзаконных актов на новой ему территории. Прозрачность заключается в одинаковом для всех регионов России порядке действий, ожидаемых рисков, понятных для всех

механизмов, регламентов и порядка действий, с безусловным соблюдением Градостроительного кодекса, которое не должно зависеть от региона и муниципального образования.

Однако в строительной отрасли города Екатеринбурга сложилась уникальная ситуация, непонятная для внешних инвесторов-застройщиков из других регионов.

За последние 5 лет несколько раз менялись регламенты, по которым должны действовать застройщики. Ситуация с многократной передачей полномочий по градостроительной и разрешительной деятельности, а также распоряжению земельными участками от города области и обратно весьма осложнила деятельность застройщиков. Серьезно усложняет ситуацию глобальная несогласованность позиций не только между Администрацией города и профильными министерствами Свердловской области, но и несогласованность позиций внутри отдельных отделов этих структур. Согласительные комиссии с участием всех сторон (МУГИСО, Минстрой и Администрации города) не собираются по полгода.

Для внешнего Застройщика - инвестора разобраться в наших регламентах, определяющих прохождение всех процедур от покупки земельного участка и до получения разрешения на строительство, не просто, а порой и невозможно, так как в состав их входят пункты, противоречащие как друг другу, так и законодательству. В других соседних регионах, таких как, Татарстан, Башкортостан и Тюменская область очень легко зайти на строительство инвестору, подготовка проектной и получение разрешительной документации занимает довольно короткие сроки.

Например, позиция по которой оценивается инвестиционная привлекательность - это срок от подачи заявления на ГПЗУ до получения разрешения на строительства, в Татарстане составляет **53 рабочих дня**, а в Свердловской области - **105 дней по оценкам АСИ**, и это средняя цифра, а ведь каждый дополнительный день для инвестора - это потерянные деньги.

Для того, чтобы разобраться в регламентах, условиях строительства в Екатеринбурге для внешнего инвестора требуются проводники и посредники, провоцирующие коррупцию в отрасли. Это тоже деньги, потерянные не только для инвесторов, но и для нашего региона. Получение техусловий и договоров с монополистами - это тоже сложный процесс, на один и тот же участок стоимость подключений может меняться в разы. Эти риски снижают привлекательность строительных проектов в г. Екатеринбурге.

На основании вышесказанного предлагаю:

1. Пересмотреть регламент государственной услуги Минстроя по получению разрешения на строительство в части неукоснительного соблюдения Градостроительного Кодекса ст.51 ч7., исключив подпункт 11 п.19 Регламента.

2. Включить в состав Комиссии по градостроительной деятельности, Градсовета и другие органы, определяющие архитектурно-градостроительный облик города Екатеринбурга, представителя Общественного Совета Минстроя для информирования общественности и Застройщиков.

3. Просить Минстрой активнее вмешиваться в случаях задержки принятия решений Администрации города в части градостроительной деятельности и решения спорных ситуаций с застройщиками.

4. Возобновить работу межведомственной комиссии на постоянной основе с включением в ее состав представителей Общественного Совета Минстроя.

**В.Г. Вениаминов:** Вашу претензию можно урегулировать, в том числе и градостроительную документацию, но она регулируется на муниципальном уровне. Минстрой не может этот вопрос отрегулировать в силу отсутствия компетенции. Это недовольство строительного рынка. Ваше предложение приведу в нормативный вид. Вы сформулировали проблему с низким качеством градостроительных регламентов в муниципальных документах. В Екатеринбурге при всем противостоянии идет грамотная политика с точки зрения утверждения фасадов. В качестве примера, г. Верхотурье – единственный город, имеющий статус населенного пункта объекта культурного

наследия. В этом городе градостроительные регламенты не регулируют застройку, где фактически сплошное наложение зон охраны. Даже самые ответственные места по градостроительным регламентам муниципалитетами не проработаны. Это факт очевидный. Пока перед муниципалитетами не ставилась задача по контролю и улучшению градостроительных регламентов. Эту тему никто не поднимал до сегодняшнего дня, и она не формулировалась.

**Ю.Н.Чумерин:** Чиновники никогда не отменяют сами себе регламенты. Каждый защищает свой узкий блок. Всё это делается централизованно. Это называется административный барьер.

**Т.Ю.Деменок:** У нас с вами вопрос на повестке дня: Повышение эффективности процедуры по выдаче разрешения. Владимир Геннадьевич нам рассказал три составляющие, которые влияют на инвестиционный климат. По поводу показателя «Удовлетворенность строительного сообщества» есть предложение: давайте пригласим тех, кто давал оценку и спросим, были ли те подводные камни, о которых идет речь. По второй позиции - 37 процедур вместо семи процедур. Важно обсудить эти семь процедур, которые влияют на инвестиционную составляющую. По первой позиции - срокам выдачи также обсудить все четыре позиции, которые присутствуют. И тогда мы сможем подготовить конкретные предложения по улучшению инвестиционного климата в сфере выдачи разрешений на строительство.

**В.Г. Вениаминов:** Коллеги, у нас в настоящее время имеются две сложные ситуации, в которых я нуждаюсь в вашей поддержке:

1) Мы не можем перевести в электронный вид выдачу на территории области градостроительных планов. Она стоит ориентировочно 600 тыс. руб. по расчетам Департамента цифровизации, т.е. заявление на выдачу градостроительного плана в электронном виде подать можно, а градостроительный план в электронном виде получить нельзя на территории области. Это очевидная недоработка.

2) Для того, чтобы получить в электронном виде разрешение на строительство, нужно в электронном виде сдать проектную документацию. Для этого нужно перейти в СМЭВ 3 на совершенно другую ёмкость получения документов. На сегодняшний день на территории области это сделать невозможно, как и во всей Российской Федерации. У нас ёмкость, разрешенная федеральными органами, установлена в размере 5 Гб, а нужно 30 Гб. Мы написали несколько писем, в том числе и г-ну Мутко для того, чтобы федеральные органы приняли решение о другой ёмкости принятия. Если этого не будет сделано, мы эту цифру никогда не выполним с точки зрения целевой модели. С моей точки зрения это очевидно нужно делать. В настоящее время вопрос стоит остро.

**В.Н.Киселев:** Предлагаю сделать решение Общественного Совета на эту тему.

**В.М.Шамшурин:** С точки зрения целевой модели перевод всех на электронные взаимодействия – это несомненное благо. Но на дальних территориях никогда не будут граждане для выдачи град. плана на индивидуальный жилой дом в электронном виде.

**Т.Ю.Деменок:** В МФЦ сейчас все в электронном виде. Разрешение на строительство тоже сейчас получают согласно вашему регламенту в МФЦ.

**В.Г. Вениаминов:** Только заявление можно написать в электронном виде. У нас существует целый ряд Застройщиков, которые на отдаленных территориях никогда не будут нуждаться в переходе на электронный вид взаимодействия. Большинство небольших Застройщиков идут с бумагой в Администрацию и просят выдать им либо градостроительный план земельного участка, либо разрешение на строительство. А с точки зрения федеральных органов, показатели - они едины, чем больше в электронный вид переведено, тем лучше. Но оно недостижимо в принципе.

**Т.В.Миронова:** У меня к вам огромная просьба. Вот вы все являетесь представителями Застройщиков или их объединений, мы – область имеем низкий показатель по уровню удовлетворенности оказываемых нами услуг. Пожалуйста, проанализируйте вашу деятельность с

момента начала реализации проекта до окончания, где конкретно были затянуты сроки или получены отказы, и напишите нам, чтобы я могла муниципалитетам эту информацию донести.

Процедур в каждом конкретном случае может быть разное количество от трех до семи. Когда у вас есть земельный участок. У вас уже подключение есть. Вам не нужен проект планировки, не нужен условник, не нужны отклонения. Вы что делаете?

- 1) получаете КПЗУ, делаете проектную документацию;
- 2) проходите экспертизу и получаете разрешение на строительство.

Складываем: КПЗУ можно получить до 20 дней, экспертизу 32-42 дня. Приходите за разрешением на строительство. У нас 7 дней сейчас выдача бумаги. Но это не влияет на общую застройку, т.е. когда вы получаете эту бумагу. Ведь идет речь об общем процессе с того момента, когда вы задумали построить и когда вы получили разрешение на строительство. Вот о чем идет речь. А электронный вид одного документа не влияет на общий инвестиционный климат. Еще есть процедура: внесение изменений ПЗЗ, внесение изменения в генплан. Пусть каждый застройщик сделает дневник наблюдений: где в каком объекте, сколько ему нужно процедур, чтобы ему получить разрешение на строительство в установленном законом порядке, не обходя их, а по закону. И тогда посмотрим где проваливается какой застройщик, где сколько дней, сколько у него получилось на проект планировки, когда он заявляется. У нас в Екатеринбурге есть такая норма в ПЗЗ, что отклонение предельных параметров ПЗЗ допускается путем разработки проектов планировки. Это прямое нарушение град. кодекса, где написано, что предельный параметр устанавливается только в ПЗЗ. Поэтому введена такая норма, что необходимо разработать проект планировки. И поэтому все идут на проект планировки, для того, чтобы уйти от предельных параметров. Но это неправильно. Давайте тогда убираем эту норму, уходим от планировки, и все застройщики строят в соответствии с проектом ПЗЗ. Получаем ПЗЗ в законном порядке, разрабатываем проектную документацию и у нас сокращается количество. Но все застройщики хотят большего. Тогда давайте вносить изменения в генплан и актуализировать их. И сроки там 4 месяца. Прошу Вас, как системного, ответственного застройщика - сделайте оп каждому объекту дневник пошаговый.

Предлагаю вам проанализировать ситуацию совместно с основными застройщиками Свердловской области на основании содержания опросных листов.

В.Н. Киселев поблагодарил всех за работу и объявил заседание закрытым.

Председатель заседания, Председатель  
Общественного совета

В.Н. Киселев

Секретарь заседания,  
Секретарь Общественного совета

В.В. Тюменцева