



ПОЧЕМУ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ НЕ БУДЕТ ПОЛНОСТЬЮ ТАКИМ, КАК ХОТЯТ ЗАСТРОЙЩИКИ

ЕРЕМЕЕВА МАРИЯ

Специальный корреспондент

АННОТАЦИЯ

Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) обнародовал результаты очередного опроса московских застройщиков на тему административных барьеров. Такие исследования проводятся ежегодно уже 11 лет. Накопленный опыт дает понимание того, как меняются настроения участников строительного бизнеса во времени. И хотя сейчас на первое место вышли экономические проблемы, многие предприниматели по-прежнему испытывают трудности в общении с чиновниками.

Восемнадцать процентов участников опроса сказали, что необходима оптимизация в подготовке документов для проведения контрольно-геодезической съемки. Четырнадцать процентов назвали самым сложным согласование результатов инженерных изысканий в органах власти.

Генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров считает, что оптимизировать строительную отрасль нужно в тесном взаимодействии с застройщиками, но не нужно следовать только их интересам. На пресс-конференции в международном медиацентре «Россия сегодня» на тему «Административные барьеры в строительстве: опрос московских застройщиков» он отметил, что есть еще интересы потребителей, органов власти, транспортников.

В этой статье рассказывается об исследовании ВЦИОМ – прежде всего о том, чего хотят московские девелоперы и как они оценивают работу чиновников, которые выдают разрешения и контролируют строительный бизнес.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

Всероссийский центр изучения общественного мнения; строительный бизнес; московские застройщики; административные барьеры; экономические проблемы; подготовка документов; оптимизация; согласование.

WHY WILL THE CONSTRUCTION IN MOSCOW NOT BE COMPLETELY THE SAME AS THE DEVELOPERS WANT?

EREMEYeva MARIYA
Special Correspondent

ABSTRACT

The All-Russian Center for the Study of Public Opinion (VTsIOM) has published the results of another inquiry of Moscow developers on the topic of administrative barriers. Such studies have been conducted annually for 11 years. The accumulated experience provides an understanding of how the participants' moods have been changing over time. And although economic problems have now come to the fore, many entrepreneurs still have difficulty communicating with officials.

Eighteen percent of the inquiry participants said that optimization was needed in the preparation of documents for control geodetic surveys. Fourteen percent of the inquiry participants said that the most difficult thing was the concurrence the results of engineering surveys with the authorities.

Valery Fedorov, the General Director of VTsIOM, believes that it is necessary to optimize the construction industry in close cooperation with developers, but it is not good to follow only their interests. At a press conference at the international media center "Russia Today" on the topic "Administrative barriers in the construction sphere: a survey of Moscow developers", he noted that there are also interests of the consumers, authorities, and transport sphere personnel.

This article tells about that VTsIOM survey – first of all, about what Moscow developers want and how they evaluate the work of officials who issue permits and control the construction business.

KEYWORDS:

All-Russian Center for the Study of Public Opinion; Moscow developers; administrative barriers; construction business; economic problems; preparation of documents; optimization; concurrence.

Какие проблемы больше всего тормозят рост строительства в Москве ▶

На днях Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) обнародовал результаты опроса организаций строительного комплекса Москвы на тему административных барьеров.

В исследовании приняли участие 1180 представителей инвестиционно-строительного сообщества столицы: управленцы и специалисты, непосредственно контактирующие с органами исполнительной власти, выдающими разрешения, и с организациями, которые обеспечивают подключение объектов к инженерным сетям. Из них 64% назвали застройщиками, 41% – техническими заказчиками, 11% – генеральными подрядчиками, 7% – подрядчиками по отдельным видам работ, 24% – проектировщиками и специалистами по подготовке проектной документации, 8% – инженерами-изыскателями.

Из компаний участвовавших в опросе, 60% занимаются строительством жилых домов и социальных объектов,

21% – промышленным строительством, 13% – строительством метрополитена, гидротехнических сооружений (каналов, укреплений берегов, водохранилищ), транспортной инфраструктуры (дорог и других линейных объектов, мостов, тоннелей), складских и логистических объектов. Распределение участников опроса по отраслям и функционалу представлено на рисунке 1.

Половина опрошенных назвали самой главной помехой, не дающей нарастить объемы строительства в Москве, повышение стоимости материалов, конструкций и изделий. На втором месте здесь – нестабильность курса рубля. На третьем – недостаток квалифицированных рабочих.

Были также жалобы на нехватку денег, высокие процентные ставки и недоступность долгосрочных кредитов. Некоторое время назад ситуация улучшилась, но с августа 2024 года Центробанк повысил ключевую ставку, и нет гарантий, что он не поднимет снова.

Следующая причина – высокая налоговая нагрузка. Специфика бюджетной

консолидации в России заключается в больших расходах на оборону. Соответственно, на остальную экономику денег не всегда хватает. Высокая налоговая нагрузка в целях пополнения бюджета превращается в фактор, тормозящий строительство, в том числе и в Москве.

На восьмое место в рейтинге проблем участники опроса поставили коррупцию, недобросовестную конкуренцию, лоббирование интересов.

Только 9% респондентов ответили, что страдают от роста стоимости услуг порядных организаций, давления со стороны фискальных, контролирующих и регулирующих органов и от постоянных изменений в законах.

На сложности с получением разрешительных документов указали 8% застройщиков.

Как заметил генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров, раньше было гораздо больше жалоб на медленную работу чиновников и бюрократию.

Распределение ответов участников опроса по причинам проблем в строительной отрасли показано на рисунке 2.



Рис. 1. Распределение участников опроса по отраслям и функционалу

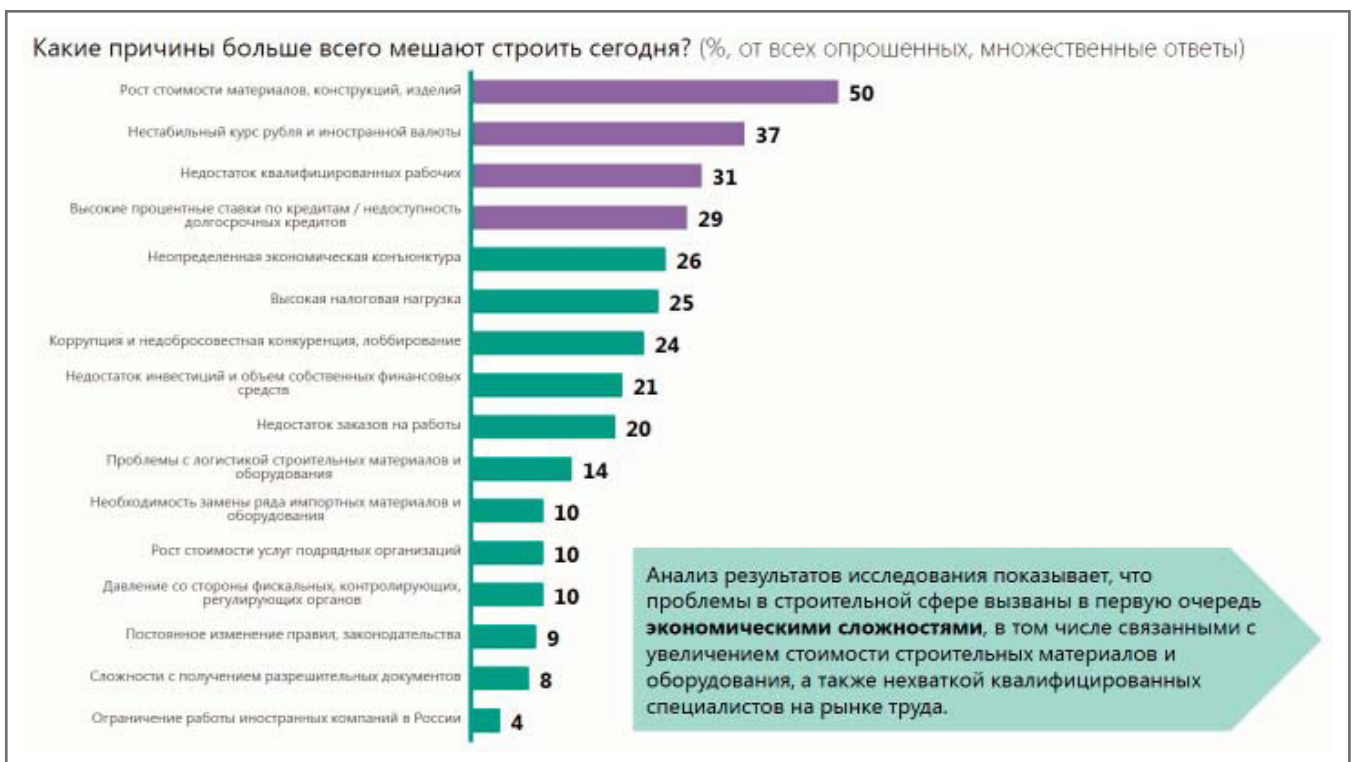


Рис. 2. Распределение ответов участников опроса по причинам проблем в строительной отрасли

Как изменилось регулирование строительной отрасли ▶

За последние два года в столице было много сделано для улучшения строительного регулирования со стороны органов власти. Участникам опроса было предложено дать этому свою

оценку. Из них 40% не заметили изменений, 18% сказали, что все стало только хуже, 35% увидели позитивные перемены. При этом каждый второй опрошенный подтвердил, что времени на согласование документов в органах власти теперь тратится меньше. В це-

лом, по мнению организаторов исследования, оценку изменений в работе чиновников можно назвать позитивно-нейтральной, что неплохо на фоне экономических ухудшений.

Далее было предложено оценить актуальность направлений развития



Рис. 3. Распределение ответов участников опроса по поводу проблемности этапов оформления документов в строительстве

строительной отрасли Москвы по пяти-балльной шкале.

Большинство опрошенных считают, что нужно реформировать систему технического регулирования. На второе место застройщики поставили важность цифровизации и стандартизации процедур, повышение энергоэффективности строящихся объектов. Актуальным назвали облегчение входа на рынок новых строительных организаций и сокращение обязательных процедур и требований в строительстве.

«Надо понимать, что у сокращения процедур и отмены требований есть и оборотная сторона. Многие уже сократили. Дальше возникает вопрос, не приведет ли оптимизация к ухудшению качества работ, к снижению безопасности строительства», – прокомментировал Валерий Федоров.

Застройщикам очень не нравится получать отказы от органов власти. Они хотели бы вступать в диалог, добавлять недостающие документы в личном кабинете, исправлять ошибки в режиме электронного взаимодействия с чиновниками.

Прозвучала просьба разместить в открытом доступе калькуляторы для расчета различных платежей, возникающих при градостроительной деятельности: стоимости технологического присоединения, аренды земельного участка, платежа за изменение вида разре-

шенного использования участка. Правообладатели земельных участков хотели бы получать через портал госуслуг автоматическое уведомление о решениях, налагающих ограничения на их участки.

Очень волнует застройщиков и сворачивание льготной ипотеки. Они предлагают ввести новые меры поддержки строительной отрасли – прямое кредитование и субсидирование.

Распределение ответов участников опроса по поводу проблемности этапов оформления документов в строительстве представлено на рисунке 3.

Насколько совершенны региональные процедуры строительства в Москве ▶

Отношения с московскими чиновниками застройщики назвали далекими от совершенства. Для улучшения ситуации 18% респондентов предлагают оптимизировать контрольно-геодезическую съемку, 22% – упростить оформление архитектурно-градостроительных решений. Примерно по 30% голосов получили такие проблемы, как: получение порубочного билета по зеленым насаждениям, предоставление технического решения о соответствии технической документации сводному плану подземных коммуникаций, приемка исполнительной документации, согласование схемы движения транс-

порта. Все это предприниматели считают сложным и долгим.

Самые раздражающие респондентов процедуры – согласование требований проведения работ в охранных зонах метрополитена и оформление ордеров на проведение земляных работ. Московское метро расширяется, вместе с ним множатся охранные зоны и новые согласования для застройщиков.

В ходе исследования всплыла и ситуация с избыточным количеством документов, которые требуют чиновники. По мнению респондентов, нужно сформировать исчерпывающий закрытый региональный перечень документов, необходимых для капитального строительства, чтобы органы власти требовали у застройщика документы только из этого перечня.

Зафиксировано меньше, чем в предыдущих опросах, количество негативных высказываний в адрес сетевых организаций: на 17% снизился объем отрицательных оценок взаимодействия с «Мосводоканалом», на 10% – с «Мосгазом» и «Московской объединенной энергетической компанией» (тем не менее отношения с «тепловиками» остаются сложными). Все эти монополисты занимаются подключением объектов к инженерным сетям. За последние два года они провели много административных реформ, но 57% застройщиков никаких перемен не заметили



Рис. 4. Распределение ответов участников опроса по поводу влияния оптимизации административных процедур в Москве на сокращение инвестиционно-строительного цикла

или отметили лишь небольшие улучшения, 15% подтвердили, что процедуры упростились, и 15% указали обратное – что сложностей стало больше.

Для 92% предпринимателей основной источник информации об изменениях в отраслевом законодательстве – портал мэра и Правительства Москвы. Многим нравятся семинары органов власти по предоставлению услуг в электронном виде и семинары в формате «работа над ошибками».

Распределение ответов участников опроса по поводу влияния оптимизации административных процедур в Москве на сокращение инвестиционно-строительного цикла представлено на рисунке 4.

Почему «зеленый свет» застройщикам нужно регулировать ▶

Сравнивая результаты последнего исследования и предыдущих опросов, Валерий Федоров сказал, что административные изменения в строительной отрасли происходят. Главные акценты изменений делаются на упрощение «регуляторики» и на избавление от избыточных требований к ускорению – и все это в тесном диалоге с застройщиками.

Но и в дальнейшем проблемы останутся, претензии будут звучать, не все предложения будут находить поддержку, потому что строительство – очень

сложная система. В ней должны быть учтены интересы не только застройщиков, но и потребителей, властей, безопасности, транспорта.

Если дать «зеленый свет» застройщикам, мы получим не Москву, а Краснодар, где пробки хуже, чем в Москве, хотя в Краснодаре схема движения более прогрессивна. В Москве она радиально-кольцевая, устаревшая по мировым стандартам, а в Краснодаре – квадратно-гнездовая, как в Нью-Йорке. Несмотря на это, Краснодар погряз в пробках, потому что в свое время произошла тотальная либерализация строительства. Участки давали всем и под все. Получилась слишком массовая застройка с большим притоком людей и машин.

«Правильное регулирование строительной отрасли – не то, которое полностью устраивает застройщиков, а то, которое выдерживает баланс интересов. Оно дается очень непросто. Процесс сложный, но он идет, и мы видим результаты. Стало проще получать разрешения, строительная документация оформляется быстрее, в результате сократились сроки строительства. Если взаимодействие застройщиков с органами власти станет преимущественно электронным, то это будет примерно такая же техническая революция, как и появление МФЦ [многофункциональных центров] в системе госуслуг», – подчеркнул Валерий Федоров.

Проблема с кадрами касается не только строительной отрасли. В обрабатывающей промышленности ситуация еще хуже. Это связано с демографией и нереалистичными желаниями молодых людей. Они хотят того, чего рынок труда дать им не может.

Распределение ответов участников опроса по поводу того, какие из региональных процедур в Москве требуют оптимизации, показано на рисунке 5.

Выводы ▶

Исследование ВЦИОМ затевалось на тему административных барьеров. Но ответы респондентов показали, что основными причинами, затрудняющими строительство в Москве, стали экономические проблемы: подорожание материалов, нехватка рабочих рук, высокие процентные ставки, нестабильный курс валют.

Многие застройщики положительно отозвались об административных реформах и подсказали, где еще есть резервы для дальнейшей оптимизации процедур. Например, можно улучшить прием исполнительной документации, навести порядок в оформлении ордеров, в согласовании схемы движения транспорта на время строительных работ и работ в охранных зонах метрополитена.

Застройщики хотели бы больше прозрачности и контроля при реализации госконтрактов, более интенсивного взаимодействия с профессиональными

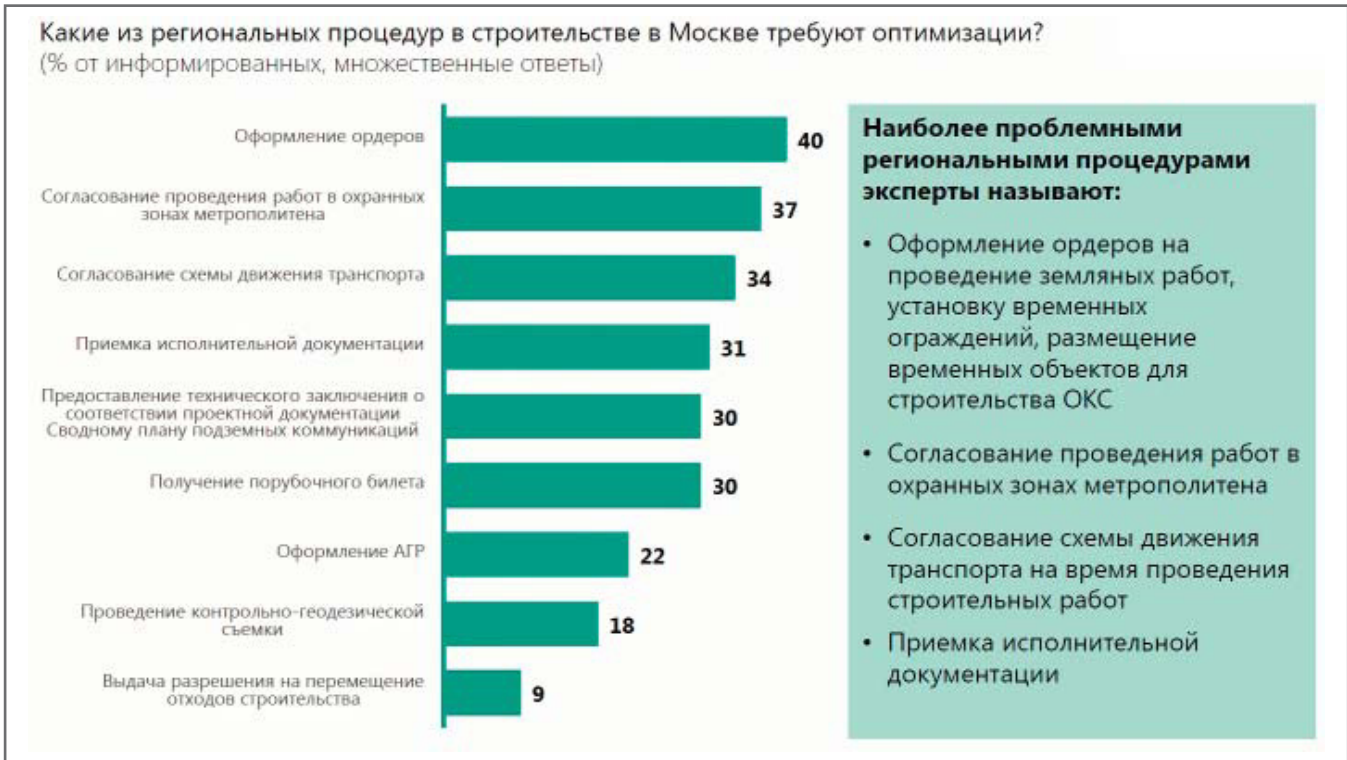


Рис. 5. Распределение ответов участников опроса по поводу того, какие из региональных процедур в Москве требуют оптимизации

сообществами, перехода на уведомительный порядок прохождения процедур в строительстве.

В качестве необходимых мер поддержки строительной отрасли были названы: прямое кредитование и субсидирование застройщиков, снижение тарифов на подключение к инженерным сетям и платы

за изменение разрешенного вида использования земельного участка, сокращение сроков внесения изменений в правила землепользования и застройки.

В качестве наиболее актуальных направлений развития строительной отрасли были указаны: цифровизация и стандартизация процедур, повышение

энергоэффективности, совершенствование правил допуска на рынок строительных услуг новых организаций.

Оптимизация строительной отрасли невозможна без взаимодействия органов власти с застройщиками, но она обернется «пессимизацией», если слушать только застройщиков. **И**



Telegram-канал журнала

Независимый электронный журнал
ГеоИнфо

- Новости
- Статьи
- Обсуждения

<https://t.me/geoinfonews>