

Строительная политика

Московская область

СТРАТЕГИЯ | Отрасль, жизненно важная для Подмосквья

Решение проблем обманутых **ДОЛЬЩИКОВ** и устранение бюрократических проволочек при **СТРОИТЕЛЬСТВЕ** объектов — подмосковные **ВЛАСТИ** определились с приоритетами в жилищной **ПОЛИТИКЕ**.

Встать в строй

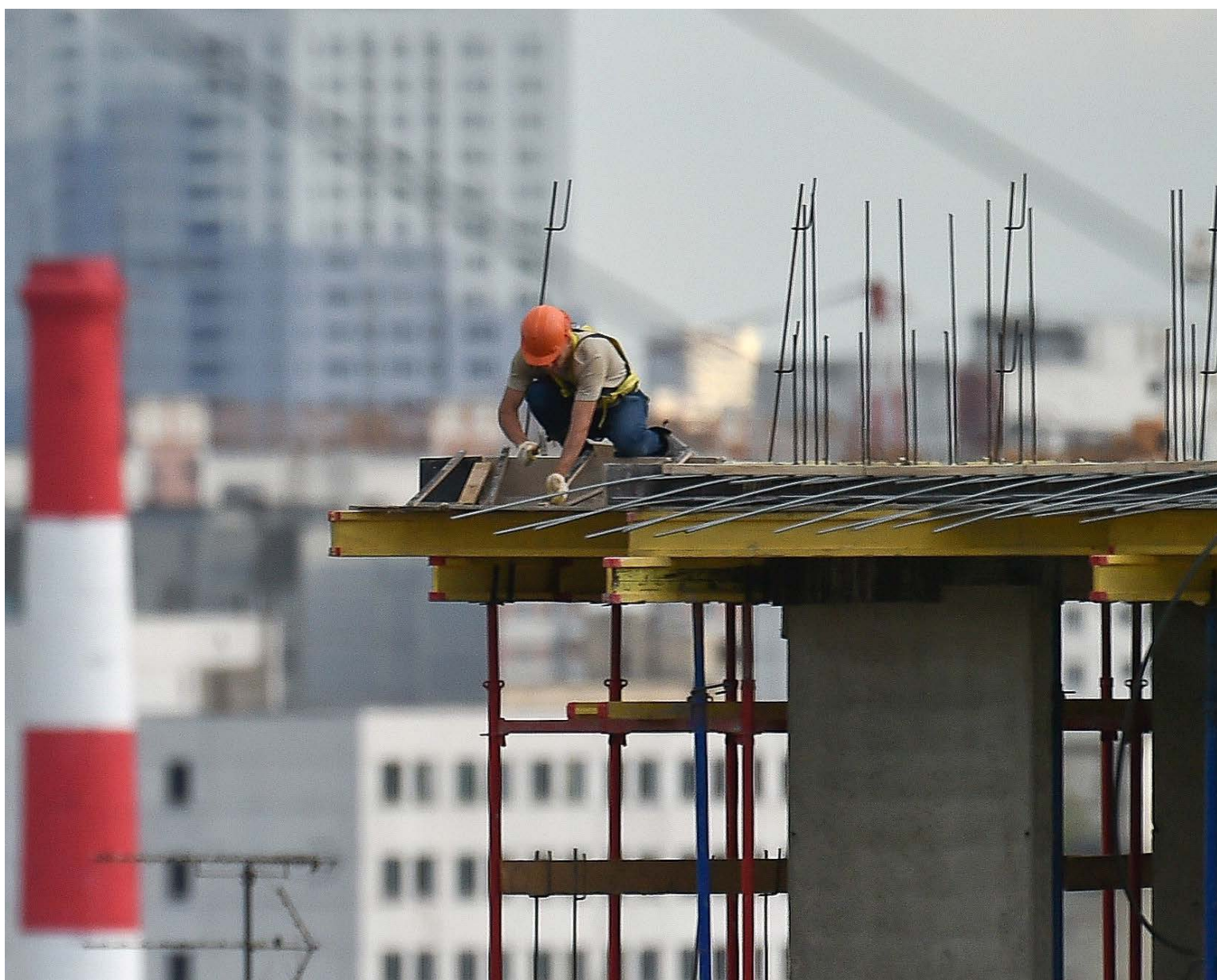


Фото: Константин Кошкин/Коммерсантъ

За последние несколько лет области удалось добиться роста в сфере коммерческой и жилой недвижимости и в устройстве инфраструктурных объектов. На сегодня тем не менее перед Подмосковьем стоят сразу несколько важных задач в сфере строительства — в первую очередь это соблюдение сроков сдачи жилья и коммерческой недвижимости, а также решение

одной из насущных проблем — обеспечение квартирами дольщиков. При этом подмосковные власти ставят себе еще более амбициозные задачи: в числе приоритетов — улучшение качества городской среды путем строительства объектов социальной инфраструктуры.

На планы властей и бизнеса не могла не повлиять ситуация с пандемией — на пару месяцев

строительные процессы в области были приостановлены, однако с 18 мая работы возобновлены. И в первую очередь открылись стройки социально значимых учреждений — детских садов и школ.

«С этого дня экономика может и должна сделать шаг вперед, — заявил губернатор Московской области Андрей Воробьев. — Уже начали рабо-

тать промышленные предприятия, мы снимаем с паузы бюджетное, жилое и коммерческое строительство. Возобновятся работы на объектах ЖКХ. Конечно, везде должны неукоснительно выполняться санитарные правила».

В целях недопущения распространения коронавирусной инфекции в Подмосковьи был введен новый стандарт организации работы на строительных площадках. В частности, на стройках теперь действует строгий пропускной режим, работники должны быть обеспечены средствами защиты, при поездках на служебном транспорте и на площадках требуется соблюдать дистанцию два метра, обязателен утренний и вечерний мониторинг здоровья, должна проводиться дезинфекция инструментов, помещений и транспортных средств, минимизировано количество рабочих в бригаде, еженедельно 10% сотрудников будут проходить тестирование на COVID-19.

ЖИЛИЩНАЯ СИТУАЦИЯ

По данным правительства Московской области, в прошлом году в регионе было введено в эксплуатацию 8,6 млн кв. м жилья, в том числе 4,1 млн кв. м объектов индивидуального жилищного строительства и 4,5 млн кв. м многоквартирных домов. «По данным Росстата, почти 11% нового жилья в России в 2019 году приходится именно на Московскую область. Это самый большой показатель среди субъектов Федерации. Однако если говорить о предложении в целом, то в Подмосковьи сейчас продается 41,2 тыс. квартир, это на 9% меньше, чем было годом ранее», — говорит руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. По его словам, в про-

АЛЕКСЕЙ ЛОССАН

Стратегия

← 1 шлом году количество сделок с подмосковными новостройками сократилось на 4%. Это закономерный результат реформы долевого строительства, в результате которой стоимость квартир выросла на 5–10%, а ценовая чувствительность покупателей в области осталась самой высокой в Московском регионе. Впрочем, жилье в Московской области пользуется стабильным спросом. При этом подмосковные компании активно переходят на проектное финансирование: на территории региона сейчас 220 застройщиков работают по старым правилам, а 67 уже перешли на новые условия работы с открытием счетов эскроу. В связи с этим процессом число застройщиков, работающих в регионе, сокращается: за год — с 322 до 287 компаний. Как объясняют в правительстве Московской области, сейчас достраиваются проблемные дома, после чего застройщики уйдут с рынка.

Добиться положительных результатов в области строительства подмосковным властям удалось благодаря сотрудничеству с частными инвесторами — регион уже накопил опыт взаимодействия в решении вопроса обманутых дольщиков. «В 2019 году ключи от долгожданных квартир получили порядка 19 тыс. человек. В 2020-м планируется передать квартиры еще 15,5 тыс., — говорит руководитель отдела аналитики и консалтинга компании «НДВ — Супермаркет недвижимости» Сергей Ковров. — Проблему обманутых дольщиков в регионе планируют решить за три–пять лет».

В настоящий момент в реестр проблемных объектов в области включено порядка 760 многоквартирных домов, квартиры в которых приобрели почти 32 тыс. дольщиков. Как отмечает директор по развитию продукта ГК «ФСК» Павел Брызгалов, нужно понимать, что инвесторам должно быть экономически интересно брать за проект по достройке. «Ни один бизнес не захочет работать в убыток, не получая достойной оплаты или встречных интересов для бизнеса предложений», — говорит эксперт.

Впрочем, по словам коммерческого директора Est-a-Tet Владимира Моревиса, практика привлечения инвесторов к достройке домов оказалась действенной. Только в 2019 году

были реализованы несколько проблемных объектов. Например, компания «Гранель» достроила проекты «Квартал Европа» в Балашихе и «Малина» в Красногорске, а ГК «ФСК» — ЖК «Гагаринский» в Жуковском. Причем региональные власти готовы направлять на это немалые средства: только в 2020 году заложено порядка 4,7 млрд руб. внебюджетных средств на доведение объектов до финальной стадии, уже создан Фонд дольщиков. Таким образом, по мнению региональных властей, будет решена одна из самых острых социальных проблем в жилищной сфере Московской области. «Ситуация с долгостроем в Московской области все еще остается достаточно напряженной, особенно в Красногорском и Подольском районах, — говорит генеральный директор компании «Мизель-Новостройки» Наталья Шаталина. — Однако, согласно планам областного правительства, в 2020 году продолжится достройка замороженных объектов и по итогам года планируется сдать в эксплуатацию порядка 10–11 тыс. квартир».

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В строительстве объектов коммерческой недвижимости подмосковные власти также сделали ставку на упрощение работы с частными инвесторами: ради реализации новых проектов в сфере коммерческой недвижимости в области был создан Центр содействия строительству (ЦСС). Его основной целью стало уменьшение времени между намерениями по реализации проекта до ввода объекта в эксплуатацию. У инициативы уже есть конкретные результаты: срок выхода на стройку с момента получения градостроительного плана земельного участка сократился с 36 до 14 месяцев. По данным министерства жилищной политики Московской области, сегодня на контроле у центра находятся более 2,7 тыс. строительных планов. «Если в 2017 году на сопровождение ЦСС поступило 1624 проекта, то в 2018 году их было 2059, а в 2019 году мы сопровождали уже 2636 проектов, — говорят представители министерства жилищной политики Московской области. — В прошлом году мы обеспечили ввод



Фото: Константин Кокошкин/Коммерсантъ

в эксплуатацию 4 млн кв. м. жилой недвижимости, прирост составил 1 млн кв. м. Это самый большой показатель за последние три года и за весь период деятельности Центра содействия строительству». В основном такой показатель был обеспечен объектами логистики (1,4 млн кв. м), промышленности (0,9 млн кв. м) и торговли (0,6 млн кв. м). Основная доля вводимых площадей пришлась на Солнечногорский, Одинцовский, Богородский, Подольский и Луховицкий округа.

Частные предприниматели подтверждают, что Центр содействия строительству существенно облегчил им работу. «Я бы не смог завершить строительство объекта без помощи ЦСС: законодательство крайне запутанное, разобраться с ним просто невозможно, — говорит председатель Союза сыроваров России Олег Сирота. — У нас искоренили коррупцию, но все равно надо какие-то бумаги получать, и, чтобы понять, куда двигаться и что запрашивать, просто необходим Центр содействия строительству». По его словам, эксперты ЦСС объяснили, что надо делать и куда идти, как получить финансирование и кредитование.

Один из партнеров Центра содействия строительству, PNK Group, — универсальный застройщик промышленных зданий по всей России. «Мы регулярно находимся с центром в тесном взаимодействии. Собственно, за эти два с половиной года, что мы общаемся, качество работы центра и региона с инвесторами значительно улучшилось», —

рассказывает генеральный директор PNK Group Дмитрий Журавлев. По его словам, за один-два дня собираются рабочие группы с приглашением профильных специалистов: «Если бы такого института не было, то развитие направления индустриальной недвижимости двигалось бы в разы медленнее».

Строительные компании также оценили результаты работы структуры. «Центр содействия строительству — инструмент абсолютно рабочий и перспективный. Центр особенно важен для малого бизнеса, так как его представителям тяжелее всего пробиться через многоступенчатые согласования десятков ведомств», — говорит председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. По ее словам, раньше застройщикам приходилось около трех лет вести подготовительную работу, сейчас на это уходит чуть больше года, а скоро срок планируют сократить до года. Значительно улучшилась ситуация с подключением к сетям и постановкой уже готовых объектов на кадастровый учет. «По сути, это тот самый режим «одного окна», или платформы, который удобен всем участникам процесса», — говорит эксперт.

По мнению директора департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Романа Родионцева, до сих пор во многих локациях Московской области существуют проблемы с инфраструктурой и сетями и не всегда удается преодолеть существующие сложности, так что помощь необходима: «Это отличный современный центр, созданный для помощи девелоперам, инвесторам и застройщикам. Это своего рода fee-девелопер и опытный партнер, который сможет провести оценку земельного участка, рассчитать потенциал и помочь с прохождением бюрократических процедур».

В планах Центра содействия строительству на 2020 год — ввести 4 млн кв. м коммерческой недвижимости, выдать разрешения на строительство еще 4 млн кв. м и создать 50 тыс. новых рабочих мест. ▀

↑ 8 млн кв. м жилья построено в Московской области за прошлый год

ВОССТА-НОВЛЕНИЕ ПРАВ

27 марта 2020 года было подписано распоряжение правительства РФ, которое определило объем бюджетного софинансирования для восстановления прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков Подмосковья. Распоряжением было определено, что предельный уровень софинансирования расходов из федерального бюджета составит 70%. 13 апреля вышло постановление правительства МО

«О создании Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Московской области». Возвратом денежных средств обманутых дольщиков будет заниматься федеральный Фонд защиты прав дольщиков, непосредственным завершением строительства — региональный Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства.

Вопросы по проблемным объектам Московской обла-

сти (около 500 домов), инвесторов которых найти не удалось, будут рассматриваться наблюдательным советом федерального фонда. В его компетенции решать, стоит ли достраивать объект или вернуть дольщикам денежные средства.

Принятые на федеральном и региональном уровнях документы позволят восстановить права более 24 тыс. обманутых дольщиков Подмосковья. ▀

От первого лица

«Мы надеемся сократить сроки выхода на стройку до одного года»

Зачем подмосковные власти создали Центр содействия строительству и как им удалось объединить представителей разных ведомств на одной площадке, рассказывает министр жилищной политики Московской области **ИННА ФЕДОТОВА**.

Что это за центр и как он содействует строительству?

Центр был создан в 2017 году. Но предпосылки для его создания возникли в 2014-м, когда мы поняли, что коммерсантам нужна помощь для выхода на «стройку» — на этап строительства. У каждого из 68 муниципальных образований на тот момент были свои требования, и не было какого-то единого регламента, который, например, мог бы дать основание для отказов в выдаче разрешительной документации. Более того, все документы существовали только в бумажном виде, и по большинству вопросов решения принимались только на местах. Поэтому бизнесменам буквально надо было бегать по всей Московской области и собирать кучу согласований. В общей сложности застройщику приходилось пройти до 70 процедур, в итоге выход на стройку затягивался до трех и более лет. Иногда коммерсанты пытались оформить документы задним числом. Такие условия очень тормозили развитие экономики и бизнеса, поэтому в 2015 году в правительстве Московской области мы решили сделать одну точку входа для всех услуг в области строительства.

Что потребовалось сделать, чтобы создать такую точку входа?

В первую очередь пришлось определить общие правила работы для всех застройщиков и утвердить единые регламенты, в которых мы подробно прописали не только процедуры для согласования, но и основания, по которым застройщику может быть отказано в выдаче разрешительной документации.



Фото: пресс-служба

В 2016 году подготовка была завершена, мы запустили региональный портал и внедрили единые правила работы. Для каждой из услуг были разработаны свои регламенты. Но мы понимали: несмотря на то что все услуги предоставляются в электронном виде, застройщику все равно приходится довольно много времени тратить на передвижение между инстанциями. Поэтому решили создать Центр содействия строительству, который объединил на одной площадке организации, заключения которых необходимы для начала стройки. Это позволило серьезно сократить время между разработкой проекта и вводом здания в эксплуатацию, а также регистрацией прав собственности. Мы решили в ручном режиме сопровождать строительные проекты, разъяснять застройщикам все необходимые процедуры и выводить их непосредственно на стройку.

Получается, вы в ручном режиме ведете каждую стройку? Как это работает на практике?

Да, за каждым направлением закреплен конкретный менеджер, он ведет проекты от начала до конца: любой человек, даже еще не получивший права собственности на земельный участок, но желающий на нем открыть свой бизнес, может обратиться к нам и узнать, какие виды разрешенного использования у этого участка, какие на него накладываются ограничения, другие нюансы. Во-первых, это можно сделать как в режиме обычной консультации — наш call-центр работа-

ет ежедневно в будние дни. Во-вторых, любое физическое или юридическое лицо может запросить градостроительную проработку по номеру кадастрового участка. В течение 14 дней мы можем подготовить маленькую брошюру и подробно рассказать, что с этим участком может в дальнейшем происходить. Все услуги предоставляются на безвозмездной основе. В целом наш центр — это 20 организаций органов государственной власти, которые находятся в одном месте и общаются друг с другом. Кроме того, в составе центра работает АРКИ — это организация, которая содействует в получении технических условий и может дать оперативную информацию о возможных условиях подключения и тарифах.

Сколько проектов уже прошло через ваш центр?

В первый год работы мы брали только крупные проекты площадью больше 5 тыс. кв. м, но затем начали сопровождать и стройки до 500 кв. м. Сегодня центр ведет больше 2,7 тыс. проектов. Основная их часть приходится на долю крупного и среднего бизнеса, это в основном проекты, связанные с производством и логистикой. Около тысячи относятся к малому бизнесу — речь в первую очередь о торговых помещениях.

Вы уже видите результаты деятельности центра?

С нашей помощью уже было создано 140 тыс. новых рабочих мест, только за прошлый год — 50 тыс. В 2019 году в области было построено 4 млн кв. м коммерческой недвижимости, это на 1 млн кв. м больше, чем в 2018-м. Ни один регион в нашей стране не вводит столько коммерческой недвижимости в эксплуатацию. Этого результата удалось добиться благодаря тому, что на своей площадке мы смогли собрать 20 организаций и органов власти, которые участвуют в выдаче разрешительной документации.

Какие ключевые показатели эффективности работы центра?

Мы поставили перед собой вполне конкретные задачи — снизить административные барьеры и сократить количество времени от начала проекта до выхода на стройку с трех лет до полутора, и нам удалось добиться этого результата. На сегодняшний день у застройщика на согласование проекта уходит примерно один год и четыре месяца. На следующем этапе мы планируем сократить этот срок до года.

Как вы собираетесь этого добиться?

Мы проанализировали все 32 услуги, которые должен получить застройщик для начала стройки, и поняли, что только часть из них предоставляют региональные власти — в общей сложности девять услуг. Еще шесть услуг выдают муниципальные органы, а остальные услуги относятся исключительно к компетенции федерального центра. Все региональные и муниципальные услуги мы уже перевели в электронный вид и сократили по ним сроки рассмотрения, а остальные услуги все не так просто. Со своей стороны, правительство Московской области предложило точку входа для органов власти, которые эти услуги предоставляют, и 11 из 16 ведомств согласились с нами работать. На сегодняшний день они осуществляют сбор заявок через региональный портал услуг. Это уже принесло свои результаты: если раньше, например, на получение согласований в Роспотребнадзоре уходило от трех до шести месяцев, то сегодня тот же процесс занимает до полутора месяцев. Мы также следим за тем, чтобы было как можно меньше отказов, — это тоже входит в наши показатели эффективности.

Почему не все федеральные ведомства согласились предоставлять свои услуги в электронном формате? В чем сложность?

Мы можем свои услуги предложить федеральным органам власти, но далеко не всегда они могут перейти на нашу систему. Иногда для этого им надо доработать свои собственные регламенты, которые должны пройти согласование и утверждение, и только после этого можно говорить о переходе в цифровой режим. Но работа в этом направлении ведется. Например, сейчас мы сотрудничаем с управлением архитектуры, которое вскоре должно перейти на региональный портал государственных услуг. Мы планируем доработать все, что касается предоставления федеральных услуг. И это неизбежно положительно скажется на сроках выхода на стройку.

Какие еще цели вы ставите перед центром в этом году?

Мы надеемся приступить к строительству 960 объектов, сохранить объем ввода коммерческой недвижимости на уровне около 4 млн кв. м, создать 50 тыс. новых рабочих мест, планируем также увеличить объем сопровождаемых проектов. И, как я уже говорила, сократить сроки выхода на стройку до одного года. Это наши цели. ■

«Наш центр — это 20 организаций органов госвласти, которые находятся в одном месте и общаются друг с другом»

Цифры

Эффект Центра

Как цифровизация услуг способствует бизнесу Подмосковья

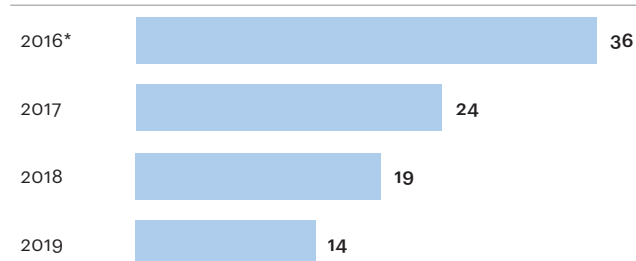
1. Помощь инвесторам, реализующим проекты на территории Московской области

25%

на столько должен быть сокращен срок выхода на этап строительства коммерческих объектов, создающих рабочие места

Уменьшение сроков «от проекта до объекта»

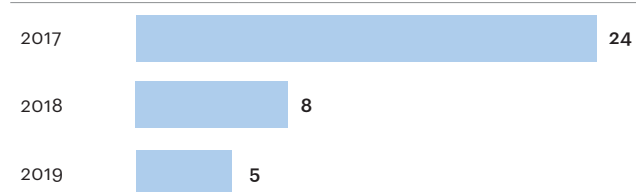
Месяцы



* До создания ЦСС.

Сокращение отказов по госуслугам

Доля отказов, %



400 млн руб.

составило снижение суммарных затрат инвесторов на техприсоединение в 2019 году

2. Создание новых рабочих мест

Лидеры по созданию новых рабочих мест в Московской области

Объект / инвестор	Расположение	Кол-во рабочих мест
ТРЦ «Акварель» (ООО «Ситрас»)	Пушкинский г.о.	1500
Завод АО «Мерседес-Бенц Рус»	г.о. Солнечногорск	1500
Распределительный центр Leroy Merlin (ООО «ПНК»)	Дмитровский г.о.	700
Торгово-терминальный комплекс (ООО «Облтранстерминал»)	Богородский г.о.	500
Многофункциональный медицинский консультационно-диагностический центр (ООО «Клиник менеджмент групп»)	г.о. Красногорск	450
Пищевое производство (АО «Продукты от Палыча»)	г.о. Реутов	400
Складской комплекс (ЗАО «Вайлдберриз»)	г.о. Подольск	299

140 тыс.

рабочих мест создано в Подмосковье при поддержке ЦСС в 2017-2019 годах

50 тыс.

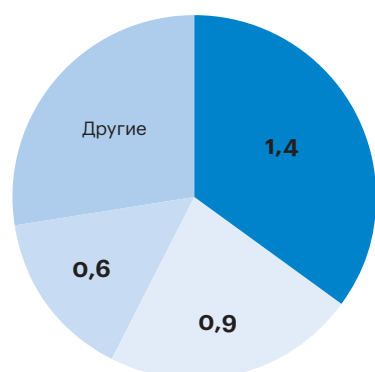
новых рабочих мест планирует создать в Московской области в 2020 году

3. Реализация проектов при поддержке ЦСС

Функциональная структура введенных в 2019 году объектов

Млн кв. м

● Логистика ● Промпроизводство
● Торговля



Отрасли-лидеры по вводу новых объектов в 2019 году

Количество объектов

Крупный бизнес

● Производство ● Сельское хозяйство
● Логистика



Малый бизнес

● Торговля ● Логистика
● Производство



1

млн кв. м составил в 2019 году прирост площадей объектов нежилой недвижимости к объемам предыдущего года

4

млн кв. м нежилой недвижимости планируется ввести в эксплуатацию в 2020 году

Источник: Центр содействия строительству

«МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ» (18+)

Тематическое приложение к «Ежедневной деловой газете РБК»

Является неотъемлемой частью «Ежедневной деловой газеты РБК» от 22 мая 2020 г.

Распространяется в составе газеты

Материалы подготовлены редакцией партнерских проектов РБК+

Рекламно-информационный проект: Главное управление по информационной политике Московской области

Учредитель: ООО «БизнесПресс»

Издатель: ООО «БизнесПресс»

Директор ИД РБК: Ирина Митрофанова

Главный редактор партнерских проектов РБК+: Наталья Кулакова

Редактор РБК+ «Московская область»: Аделя Фатехова

Выпускающий редактор: Андрей Уткин

Руководитель дизайн-департамента: Евгения Дацко

Дизайнеры: Дмитрий Иванов, Сергей Пивоваров

Фоторедактор: Алена Кондюрина

Корректоры: Татьяна Поленова, Маргарита Тарасенко

И.о. главного редактора газеты: Петр Геннадьевич Канаев

Рекламная служба: 8 (495) 363-11-11, доб. 1342

Коммерческий директор издательства РБК: Анна Брук

Директор по продажам РБК+: Евгения Карлина

Директор по производству: Надежда Фомина

Адрес редакции: 117393, Москва, ул. Профсоюзная, 78, стр. 1