



СОВМЕСТНО С



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Конференция "Национальная  
предпринимательская инициатива:  
дорожные карты к благоприятному  
инвестиционному климату"  
Презентация для Круглого стола  
«Улучшение предпринимательского климата  
в сфере строительства»

Москва | 23 апреля 2012 г.

BCG



# В состав рабочей группы вошли наиболее профессиональные эксперты в своей области

Руководитель  
рабочей группы



**Леонид Александрович Казинец,**  
Председатель Совета директоров  
Корпорация «Баркли»

Представители  
государства

Пономарев И.В. - Минрегионразвития России  
Кардашев И.П. - Минэкономразвития России  
Беляков С.Ю. - Минэкономразвития России  
Шаповал Д.В. –Минрегионразвития России  
Решетников М.Г. - Правительство г. Москвы

Представители  
бизнеса

Адашев Е.О. - Корпорация «Баркли»  
Брусенцов М.С. - ОАО «ЦентрАтом»  
Гарагозов Д.И. – УК «Ренова-СтройГруп»  
Краснов А.Э. – НАМИКС  
Основский А.А. – «Лафарж»  
Тимохин Р.С. – ЗАО "МР-Групп"

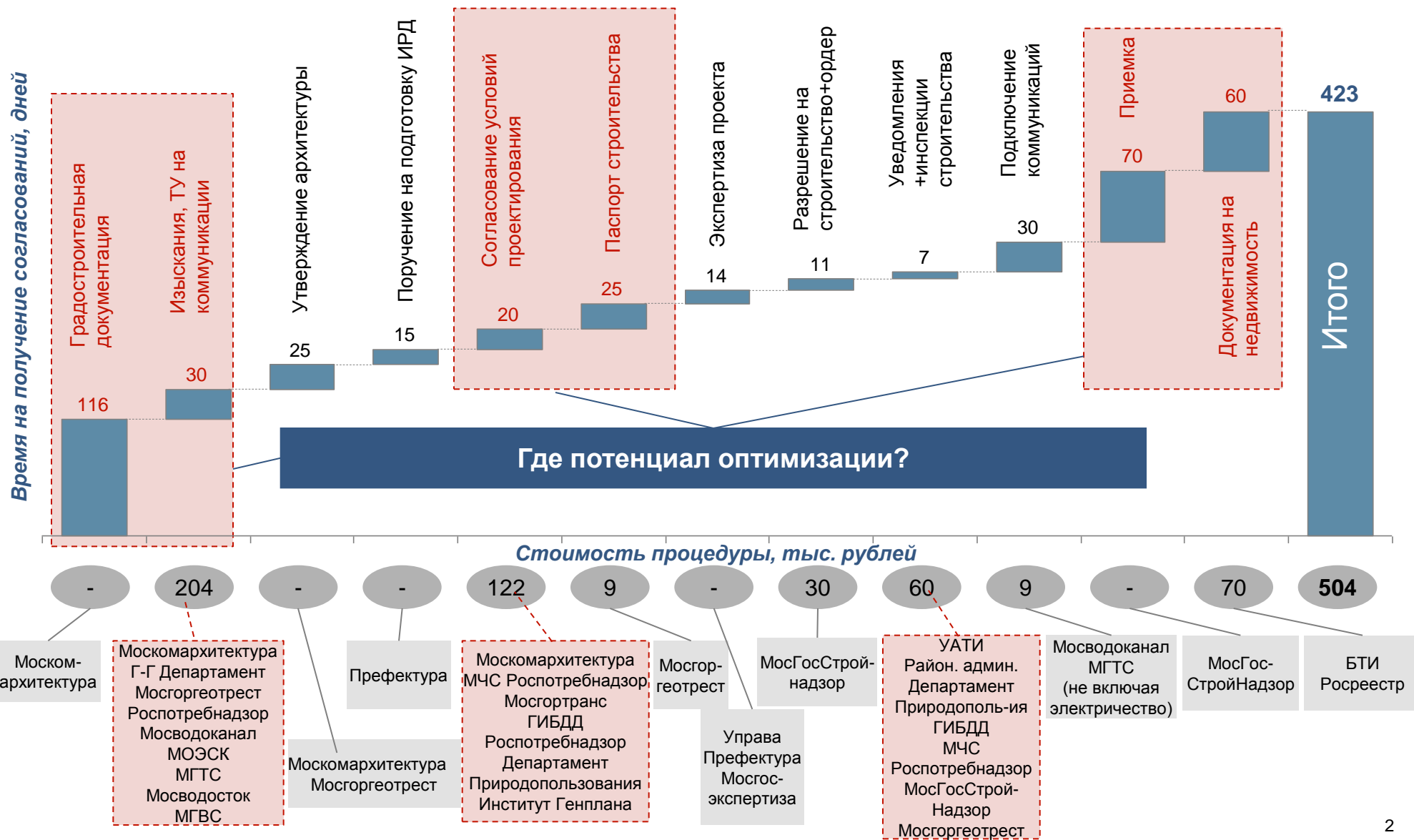
Представители  
обществ.  
организаций,  
эксперты

- Холопик К. В., Национальное объединение строителей
- Яковлев А.А., НИУ ВШЭ



# Текущий процесс получения разрешения на строительство

## Возможные резервы для оптимизации





# Цели и обоснование проекта

## Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства

### Общее описание проекта

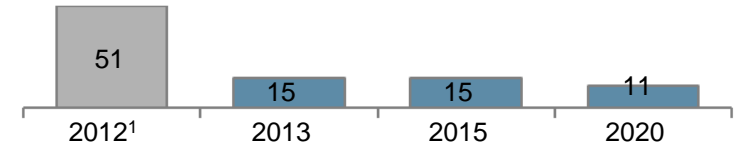
- Проект призван упростить и усовершенствовать административные процедуры в процессе осуществления строительства (начиная от стадии получения документов территориального планирования и заканчивая вводом в эксплуатацию объектов капитального строительства). Предлагается сделать данную процедуру более простой, прозрачной, краткой и менее затратной
- Реализация проекта позволит обеспечить граждан РФ качественным и доступным жильем, будет способствовать созданию новых рабочих мест и повысит приток инвестиций в российскую недвижимость
- В качестве контрольных показателей успешной реализации проекта выбран Рейтинг инвестиционной привлекательности («Doing Business»), подготавливаемый Всемирным банком (World Bank) на ежегодной основе. Целевым ориентиром избрано вхождение Российской Федерации в топ-20 данного рейтинга (по комплексу из 10-ти показателей)



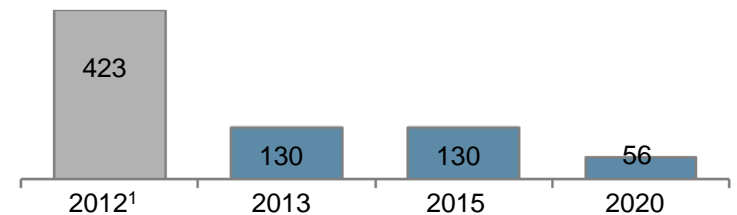
1. Рейтинг представлен на начало года  
Источник: World Bank, анализ BCG

### Цели проекта

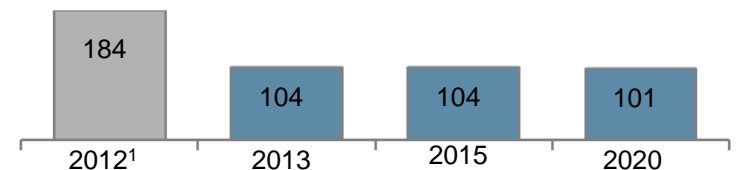
#### Сокращение и оптимизация количества процедур, необходимых для получения разрешения на строительство (штук)



#### Снижение совокупного времени прохождения всех стадий процедур получения разрешения на строительство (дней)



#### Минимизация затрат, необходимых для получения разрешения на строительство (% от ВВП на душу населения)





# План-график внедрения мероприятий проекта





---

## Приложение – Описания подпроектов

# Формирование документов территориального планирования

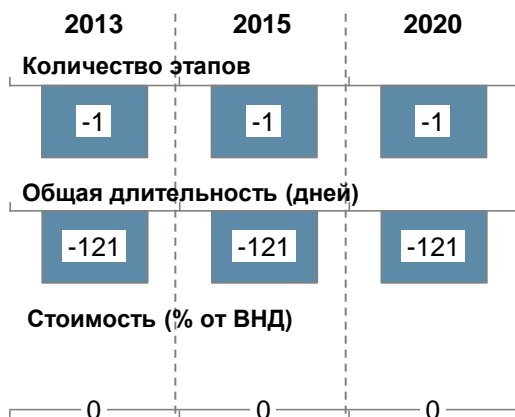
## Цели подпроекта

- Создание общедоступной базы ЗУ в регионе (РФ)
- Привлечение органов местной власти в процесс разработки документов терпланирования
- Введение санкций за бездействие органов местной власти в отношении ЗУ

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели



1. Здесь и далее значения основных показателей даны нарастающим итогом

## Мероприятия подпроекта

- **1.1. Выработка механизмов определения точных границ земельных участков и формирования земельных участков** на всей территории городских поселений и городских округов, а также проведение мероприятий по формированию земельных участков
- **1.2. Предоставление права самостоятельной разработки документов по планировке территории** - предоставить застройщикам право при отсутствии документов территориального планирования разрабатывать проекты планировки территории (ППТ) и градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ) инициативно и за свой счет (с учетом действующих СНиПов)
- **1.3. Утверждение уведомительного порядка легализации документов по планировке территории после утверждения ППТ** – установить, что разработанные владельцами земельных участков документы проходят экспертизу, выносятся на публичные общественные слушания и при наличии положительных решений передаются в органы государственной власти для учёта. Установить обязанность соответствующих уполномоченных органов принять, утвердить и опубликовать в установленном порядке данные документы

## Отв.

МЭР

Минрегион

Минрегион  
МЭР

## Срок

12.2013

09.2012

06.2013

## Изменения в законодательстве

- Внести изменения в нормативно-правовые акты Российской Федерации об экспертизе;
- Внести изменения в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Внести изменения в Градостроительный Кодекс Российской Федерации

# Отмена категорий земель

## Цели подпроекта

- Отмена категорий земель
- Существенное упрощение приобретения, консолидации и оформления больших земельных участков для целей промышленного строительства
- Облегчение зонирования под промышленные нужды

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели

|                           | 2013 | 2015 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|
| Количество этапов         | 0    | 0    | 0    |
| Общая длительность (дней) | 0    | 0    | 0    |
| Стоимость (% от ВВД)      | 0    | 0    | 0    |

## Мероприятия подпроекта

- **2.1. Поддержка проектов федеральных законов, предусматривающих отмену деления земель на категории** и совершенствование территориального зонирования
- **2.2. Установление особого порядка внесения изменений в документы территориального зонирования для особых экономических зон, технопарков и крупных промышленных объектов**

## Отв. лицо

Минрегион  
МЭР

## Срок

12.2012

МЭР

12.2014

## Изменения в законодательстве

- Принятие Федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части отмены отдельных категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"
- Внесение изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, в Градостроительный кодекс Российской Федерации, в Лесной кодекс Российской Федерации, в Водный кодекс Российской Федерации, в Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе", в Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", в Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", в Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"
- Признать утратившим силу Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"



# Сокращение сроков и количества согласований и разрешений (I)

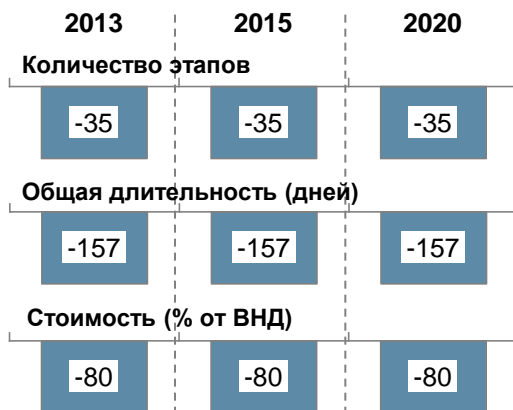
## Цели подпроекта

- Существенное ускорение, удешевление и упрощение начала строительства
- Снижение коррупционной составляющей

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели



## Мероприятия подпроекта

- **4.1. Установление жестких мер ответственности для должностных лиц и органов** за нарушения градостроительного и земельного законодательства РФ ущемляющие права собственников земельных участков, зданий и сооружений в процессе подготовки и осуществления строительства
- **4.2. Введение закрытого перечня обязательных технических документов** - обеспечить ведение единого реестра нормативных документов, обеспечивающих оценку соответствия при проектировании и строительстве объектов, не относящихся к категории особо опасных и технически сложных, необходимых для проведения экспертизы и строительного надзора, и обеспечить исключение других процедур согласования и подтверждения соответствия

## Отв. лицо

Минрегион

## Срок

12.2012

Минрегион

12.2012

# Сокращение сроков и количества согласований и разрешений (II)

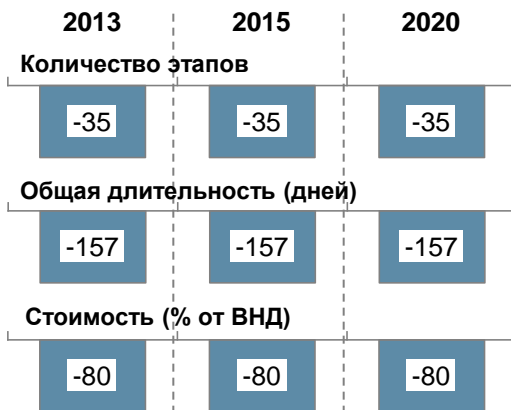
## Цели подпроекта

- Существенное ускорение, удешевление и упрощение начала строительства
- Снижение коррупционной составляющей

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели



## Мероприятия подпроекта

- **4.3. Установление запрета требований подтверждения соответствия** – установить, что органы экспертизы не вправе требовать от застройщиков подтверждения соответствия проектной документации обязательным требованиям, выдаваемого любыми госорганами и организациями
- **4.4. Введение уведомительного порядка начала строительства (принцип согласия по умолчанию)** - установить, что при наличии у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок, наличии документов территориального планирования и положительного заключения экспертизы по проектной документации строительство начинается в уведомительном порядке через 30 дней после рассылки пакета документов при отсутствии возражений со стороны уполномоченных органов

## Отв. лицо

Минрегион

## Срок

12.2012

Минрегион

12.2012

## Изменения в законодательстве

- Внести изменения в нормативно-правовые акты Российской Федерации об экспертизе;
- Внести изменения в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Внести изменения в Градостроительный Кодекс РФ, вФЗ 116 «О пром бзопасности», СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»)

# Упрощение процедуры ввода строительных объектов в эксплуатацию (I)

| Цели подпроекта   | Мероприятия подпроекта   | Отв. лицо                                      | Срок    |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |
|---|--|--|---------|------|-------------------|---|---|----|---------------------------|--|--|-----|----------------------|--|--|-----|---|------------------|---------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Упрощение и ускорение ввода строительных объектов в эксплуатацию</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>5.1. Введение страховых механизмов при вводе объектов в эксплуатацию</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>разработать механизмы участия страховых и саморегулируемых организаций и в оценке соответствия строительных объектов проектной документации и соблюдению технических регламентов</li> <li>обеспечить ввод объектов в эксплуатацию при заключении договора со страховой компанией – отменить все иные обязательные процедуры и требования, кроме заключения страхового договора</li> <li>ввести 5- 10- 15- летний гарантийный срок для различных типов строений</li> <li>установить финансовую ответственность застройщика (страхование ответственности) на весь период гарантийного срока</li> </ul> </li> </ul> | Минрегион<br>МЭР<br>Минфин                     | 12.2015 |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |
| <p><b>Ответственное лицо</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Минрегион</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>5.2. Развитие института негосударственного строительного контроля</b> - подготовить проект федерального закона, направленного на развитие института негосударственного строительного контроля, заключение которого о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации приравнивается к заключению государственного строительного надзора (за исключением объектов, определенных статьей 48.1 Градостроительного кодекса РФ)</li> </ul>   | МЭР Минфин<br>ФАС<br>Ростехнадзор<br>АНО «АСИ» | 12.2013 |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |
| <p><b>Основные показатели</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>2013</th> <th>2015</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Количество этапов</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>Общая длительность (дней)</td> <td></td> <td></td> <td>-74</td> </tr> <tr> <td>Стоимость (% от ВВП)</td> <td></td> <td></td> <td>-23</td> </tr> </tbody> </table> | Показатель   | 2013   | 2015    | 2020 | Количество этапов | 0 | 0 | -4 | Общая длительность (дней) |  |  | -74 | Стоимость (% от ВВП) |  |  | -23 | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>5.3. Развитие института профессиональных управляющих (эксплуатирующих) организаций в сфере недвижимости</b> - ввести обязательные требования к уровню профессиональной квалификации, страхованию ответственности и обязательному членству в специализированных саморегулируемых организациях</li> </ul> | Минрегион<br>МЭР | 12.2013 |
| Показатель  | 2013   | 2015   | 2020    |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |
| Количество этапов   | 0  | 0  | -4      |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |
| Общая длительность (дней)   |  |  | -74     |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |
| Стоимость (% от ВВП)  |  |  | -23     |      |                   |   |   |    |                           |  |  |     |                      |  |  |     |   |                  |         |

# Упрощение процедуры ввода строительных объектов в эксплуатацию (II)

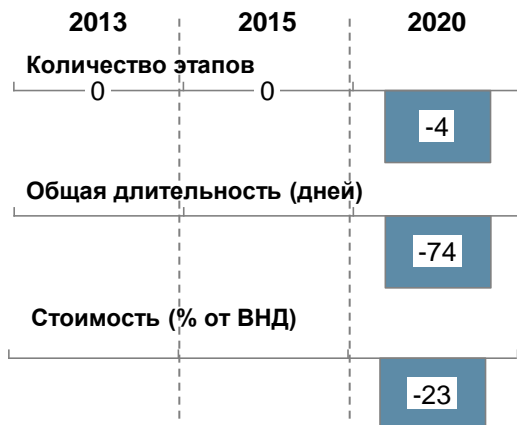
## Цели подпроекта

- Упрощение и ускорение ввода строительных объектов в эксплуатацию

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели



## Изменения в законодательстве

- Земельный, Градостроительный кодексы, законодательство о страховой деятельности, ФЗ №116 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»)

# Государственная поддержка создания новых агломераций, комплексного освоения территорий

## Цели подпроекта

- Стандартизация взаимодействия структур власти и бизнеса при реализации проектов жилищного и иного строительства
- Внедрение понятия ресурсного обеспечения выполнения программ жилищного и иного строительства
- Сокращение сроков прохождения основных согласовательных процедур

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели

|                           | 2013 | 2015 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|
| Количество этапов         | 0    | 0    | 0    |
| Общая длительность (дней) | 0    | 0    | 0    |
| Стоимость (% от ВВП)      | 0    | 0    | 0    |

## Мероприятия подпроекта

- **6.1. Разработка единого федерального стандарта координации действий органов исполнительной власти** всех уровней, ресурсоснабжающих организаций, собственников земельных участков, инвесторов
- **6.2. Формирование региональных программ жилищного строительства** и утверждение адресного перечня земельных участков, обеспечивающего их выполнение с учетом ежегодных объемов ввода
- **6.3. Законодательное регламентирование обязательств органов исполнительной власти** на уровне субъектов и муниципальных образований по обеспечению строительства объектов транспортной и социальной инфраструктуры (в части объемов строительства предусмотренных в соответствии с утвержденным адресным перечнем)
- **6.4. Приведение в соответствие документов территориального планирования** территориального зонирования программам жилищного и иного строительства

## Отв. лицо

Минрегион  
МЭР

Органы  
исполнительной  
власти  
субъектов  
Российской  
Федерации

Минрегион

Органы  
исполнительной  
власти  
субъектов  
Российской  
Федерации

## Срок

12.2012

12.2012

12.2013

12.2013

## Изменения в законодательстве

- Земельный, Градостроительный, Налоговый, Бюджетный кодексы, акты ЦБ РФ

# Модернизация системы технического регулирования строительной отрасли

## Цели подпроекта

- Приведение системы технического регулирования строительной отрасли в соответствие с передовым зарубежным опытом
- Снятие административных барьеров, возникающих из-за запутанности и противоречивости системы технического регулирования

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели

|                           | 2013 | 2015 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|
| Количество этапов         | 0    | 0    | 0    |
| Общая длительность (дней) | 0    | 0    | 0    |
| Стоимость (% от ВВП)      | 0    | 0    | 0    |

## Мероприятия подпроекта

- **7.1. Введение в действие на территории РФ Еврокодов** с одновременной разработкой саморегулируемыми организациями национальных стандартов
- **7.2. Создание в Министерстве регионального развития РФ подразделения, ответственного за соответствие российских СНиПов и СанПиНов Еврокодам** - ввести систему оценки (KPI) этого подразделения

## Отв. лицо

Минрегион,  
Федеральное  
агентство по  
техническому  
регулированию  
и метрологии

## Срок

12.2015

Минрегион,  
Федеральное  
агентство по  
техническому  
регулированию  
и метрологии

12.2012

## Изменения в законодательстве

- Внесение изменений в СНиП, СанПиН
- Внесение изменений в нормативно-правовые акты о проектировании

# Совершенствование механизмов прокурорского надзора на строительном рынке

## Цели подпроекта

- Обеспечение защиты законных прав и интересов собственников земельных участков при ведении строительства

## Ответственное лицо

- Минюст РФ
- Генпрокуратура РФ

## Основные показатели

|                           | 2013 | 2015 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|
| Количество этапов         | 0    | 0    | 0    |
| Общая длительность (дней) | 0    | 0    | 0    |
| Стоимость (% от ВВП)      | 0    | 0    | 0    |

## Мероприятия подпроекта

- **8.1. Усиление прокурорского надзора** – обеспечение выполнений органами Прокуратуры Российской Федерации полномочий по надзору за исполнением уполномоченными органами Земельного и Градостроительного кодексов
- **8.2. Инициация проведения органами Прокуратуры Российской Федерации проверки исполнения федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, а также подведомственными им организациями требований федерального законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства на этапах от предоставления земельных участков до ввода объектов в эксплуатацию**
- **8.3. Пересмотр полномочий Министерства регионального развития** – упразднить полномочия Минрегиона в части государственного надзора за соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности

## Отв. лицо

Минюст

Органы прокуратуры Российской Федерации

Минрегион

## Срок

12.2012

08.2012

08.2012

## Изменения в законодательстве

- Федеральный закон от 17.01.1992 N 2202-1 (ред. от 21.11.2011) "О прокуратуре Российской Федерации"

# Развитие рынка арендного жилья

## Цели подпроекта

- Увеличения объемов строительства
- Обеспечение доступности жилья широким слоям населения

## Ответственное лицо

- Минрегион

## Основные показатели



## Мероприятия подпроекта

- **9.1. Введение понятия "Многоквартирный жилой дом для сдачи в аренду"** в законодательство РФ

Минрегион

06.2012

- **9.2. Установление специального режима для Многоквартирных жилых домов для сдачи в аренду** - регистрировать права только на многоквартирный дом и установить запрет на раздел дома и отчуждение жилых помещений в таких домах

Минрегион  
МЭР

06.2012

- **9.3. Усиление правовой защиты арендаторов жилья в Многоквартирных жилых домах для сдачи в аренду**

Минрегион

06.2012

- **9.4. Введение специального налогового режима** – ввести специальный налоговый режим для Многоквартирных жилых домов для сдачи в аренду (единый налог – "патент")

Минфин  
Минрегион  
МЭР

12.2012

- **9.5. Выполнение государственных обязательств перед отдельными категориями граждан** по обеспечению жильем путем предоставления его в аренду или дотирования арендной ставки, а также прекращения приватизации жилья с 2014 года

Минрегион

12.2012

## Изменения в законодательстве

- Принятие Федерального Закона «О фонде содействия развитию арендного жилья»
- Включение статьи о финансировании деятельности Фонда в Федеральный Закон «О бюджете на 2013г.»
- Внесение изменений в Налоговый Кодекс РФ в части освобождения деятельности по сдаче жилья в аренду от налога на имущество, налога на прибыль и НДС
- Внесение изменений в нормативно-правовые акты о государственных обязательствах перед отдельными категориями граждан



# Создание рейтинга регионов и площадки раскрытия информации

9

## Цели подпроекта

- Увеличения объемов строительства
- Обеспечение доступности жилья широким слоям населения

## Ответственное лицо

- Минрегион, Минсвязи

## Основные показатели



## Мероприятия подпроекта

- **10.1. Создание рейтинга субъектов РФ и муниципалитетов** - создать интернет-портал «Независимый негосударственный рейтинг субъектов Российской Федерации и муниципальных образований» в зависимости от наличия / отсутствия на территории субъекта процедур, блокирующих привлечение инвестиций в строительный сектор. Инициатива реализуется и финансируется частным бизнесом
- **10.2. Создание единого информационного сервиса "Строительный портал"** - создать единый информационный сервис в интернете – «Строительный портал», обеспечивающий на принципах электронного документооборота, взаимодействие участников Инвестиционно-строительного процесса с СРО, органами федеральной, региональной и муниципальной власти, участвующих в проведении государственной экспертизы, выдачи разрешения на строительство и актов ввода объектов в эксплуатацию. Инициатива реализуется и финансируется частным бизнесом

## Отв. лицо

Представит. строит. бизнеса АНО «АСИ» Нострой

## Срок

12.2013

Представит. строит. бизнеса АНО «АСИ» Нострой

12.2013

## Изменения в законодательстве

- не требуется

# Оптимизация регулирования в области ипотечного кредитования

10

## Цели подпроекта

- Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства
- Создание условий для увеличения платежеспособного спроса на новое жилье со стороны граждан, юридических лиц, региональных и муниципальных администраций
- Снижение ставок по ипотечному кредитованию до 5%-8% годовых в рублях.

## Ответственное лицо

- ФОИВ

## Основные показатели

|                           | 2013 | 2015 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|
| Количество этапов         | 0    | 0    | 0    |
| Общая длительность (дней) | 0    | 0    | 0    |
| Стоимость (% от ВВП)      | 0    | 0    | 0    |

## Мероприятия подпроекта

- **11.1. Снижений требований по обязательному резервированию** - в целях обеспечения условий для снижения процентной ставки по ипотечным кредитам разработать и внести в Правительство Российской Федерации комплекс мер по снижению рисков кредитных организаций при выдаче ипотечных кредитов и соответствующему снижению требований Банка России по резервированию средств при выдаче указанных кредитов

## Отв. лицо

МЭР  
Минрегион  
Минфин,  
Банк России  
Внешэконом-  
банк  
ОАО «АИЖК»

## Срок

12.2012

## Изменения в законодательстве

- Земельный, Градостроительный, Налоговый, Бюджетный, Гражданский кодексы, акты ЦБ РФ

# Оптимизация процесса технического присоединения

## Цели подпроекта

- Упрощение и ускорение процесса присоединения строительных объектов к инфраструктуре и инженерным коммуникациям

## Ответственное лицо

- Минэнерго

## Основные показатели

|                           | 2013 | 2015 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|
| Количество этапов         | 0    | 0    | 0    |
| Общая длительность (дней) | 0    | 0    | 0    |
| Стоимость (% от ВВП)      | 0    | 0    | 0    |

## Мероприятия подпроекта

- 12.1. Единые требования и процедуры технического присоединения** - подготовить проект Федерального закона, устанавливающего единые требования и процедуры технического присоединения строительных объектов к инфраструктуре и инженерным коммуникациям

## Отв. лицо

Минрегион  
МЭР  
Минэнерго

## Срок

06.2013

## Изменения в законодательстве

- Принятие Федерального закона, устанавливающего единые требования и процедуры технического присоединения строительных объектов к инфраструктуре и инженерным коммуникациям