

Анисимова Александра Анатольевна, Магистрант,
Тюменский индустриальный университет, Тюмень
Anisimova Alexandra Anatolyevna, Tyumen

ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА STUDY OF THE INFLUENCE OF INITIAL PERMIT DOCUMENTATION ON THE INVESTMENT STAGE OF CONSTRUCTION

Аннотация: В статье рассматривается влияние исходно-разрешительной документации на процесс реализации инвестиционного этапа строительства в девелоперских компаниях.

Abstract: The article examines the influence of initial permitting documentation on the process of implementing the investment stage of construction in development companies.

Ключевые слова: исходно-разрешительная документация, разрешение на строительство, проектная документация, инвестиционный этап, эффективность, рентабельность проекта.

Keywords: initial permits, construction permits, project documentation, investment stage, efficiency, profitability of the project.

Для девелоперов одним из важных этапов строительства является инвестиционный этап. От его проработанности зависит эффективность всего процесса строительства. основополагающим процессом, который определяет дальнейшую эффективность строительного проекта, служит этап формирования исходно-разрешительной документации (далее-ИРД).

Разработка предпроектных решений будущего объекта строительства и получение ИРД являются начальной стадией инвестиционного процесса. На данном этапе определяются основные технико-экономические показатели объекта.

Прединвестиционная фаза проекта заключается в ознакомлении с объектом инвестиций, инвестором и будущим владельцем объекта. На данном этапе прорабатываются сроки реализации в целом проекта застройки до момента получения прибыли застройщиком. По результатам выносятся решения о целесообразности инвестирования. Исходя из практики, наибольшую ошибку в прогнозе сроков реализации строительства совершаются в неправильной оценке имеющихся первоначальных данных по объекту и сроков необходимых для формирования ИРД. Поскольку именно в ИРД закрепляются все технико-экономические показатели проекта.

Перечень ИРД оформляется в соответствии со статьями 44-51 Градостроительного кодекса РФ [1] Целью формирования ИРД является получение разрешения на строительство. (далее – РНС) Данный документ выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором ведется строительство.

В структуре девелоперских компаний ответственным за получение всего пакета согласовательной и разрешительной документации, которая нужна для выполнения проектирования строительства, проведения реконструкции, частичного или полного технического переоснащения, выполнения капитального ремонта строений и сооружений, проводится застройщиком, имеющим право на земельный участок либо техническим заказчиком, который работает в интересах инвестора-застройщика и выступает от его имени [4]

Проблематика рассматриваемого вопроса заключается в отсутствие полного перечня документации включенный в состав ИРД. Это обусловлено тем, что состав ИРД регламентируется федеральными, региональными и муниципальными законодательными актами и индивидуальными особенностями объекта.



На инвестиционном этапе девелопер рассчитывает сроки контрольных мероприятий необходимых для получения конечной продукции, вследствие чего рассчитываются сроки окупаемости вложений. Для анализа влияния ИРД на график реализации проекта был рассмотрен опыт девелоперской компании г.Сургу́та по строительству объекта: «Многоквартирный жилой дом №1 в 39 мкр. г.Сургу́та» (далее-Объект) с привлечением кредитных средств. При реализации данного Объекта можно выделить этапы формирования ИРД от момента задумки объекта до раскрытия проектного финансирования

Таблица №1

Сроки мероприятий по формированию ИРД

№ п/п	Наименование	Срок в календарных днях
1	Формирование задания на проектирование и концепции проекта	20
2	Получение градостроительного плана земельного участка	14
3	Получение технических условий, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	14
4	Проведение инженерных изысканий	60
5	Разработка стадии «Проектная документация»	150
6	Получение согласований Архитектурных решений и планировочных решений земельного участка в Администрации муниципалитета	14
7	Прохождение экспертизы проектной документации результатов инженерных изысканий	14
8	Получение иных согласований в зависимости от ситуации по объекту	14
9	Получение разрешения на строительство	5
10	Раскрытие проектного финансирования	14

В соответствии с таблицей 1 общий срок формирования ИРД по Объекту до раскрытия проектного финансирования занимает 301 день. Но большинство работ возможно выполнять параллельно.

Важным аспектом строительной деятельности является возможность заказчика строительства в наименьший срок и с наименьшими затратами осуществить реализацию инвестиционно-строительного проекта с учетом интересов всех лиц, участвующих в проекте.

При анализе современного опыта девелоперских проектов по реализации комплексной застройки территории выявлены основные ошибки, совершенные на этапе формирования ИРД, приведенных в виде диаграммы №1.





Диаграмма №1. Доля частых ошибок при формировании ИРД по проектам комплексной застройки территории

К сожалению, существующая нормативно-правовая система не позволяет реализовывать инвестиционно-строительные проекты в максимально быстрые сроки. Средний срок, требуемый для получения разрешения на строительство в российской практике, составляет 1,5-2 года, тогда как само строительство объекта в зависимости от сложности может занимать в среднем 1-2 года. Указанный срок подготовки ИРД необоснованно большой, он вызывает высокие риски у Заказчика, является причиной повышений стоимости конечного продукта. В первую очередь это связано с чрезмерным количеством административных барьеров и согласований, необходимых для получения разрешения на строительство. Число исходно-разрешительных документов для получения разрешения на строительство в среднем по отрасли составляет порядка 200 согласований. Для улучшения инвестиционного климата требуется оптимизировать правовую систему получения ИРД, а также разработать оптимальную модель подготовки ИРД на начало строительства.

Основные выводы:

Таким образом, можно выделить три основных аспекта влияния ИРД на развитие инвестиционного этапа строительства:

1. Нормативно – правовая система, регламентирующая процессы получения ИРД, имеет недостатки и не успевает обновляться и учитывать все риски за большими темпами строительства.

2. Отсутствие со стороны Заказчика четкого видения концепции застройки и сформулированного технического задания на проектирование объекта.

3. Параллельность процессов получения дополнительных согласований, технических условий, отработки проектных решений затормаживает какой-то из этапов формирования ИРД.

На сегодняшний день выявлено, что недооценка сложности процесса формирования комплектности исходно-разрешительной документации и оценки возможностей получения необходимых разрешений и согласований приводит к значительному увеличению сроков и стоимости девелоперских проектов при непрофессионализме управления этим процессом.



Список литературы:

1. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040
2. Захаров П.Н., Корнилов П.П. О некоторых путях оптимизации процесса получения исходно-разрешительной документации в строительстве // Российское предпринимательство. – 2012. – № 18 (240). – с.105-110 [Электронный ресурс]. Режим доступа: bgscience.ru/lib/7894/
3. Климова Л.А. Получение разрешительной документации на новое строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. Законодательство, опыт и проблемы. М.: Изд-во МАКС Пресс, 2008. -165 с.
4. Коркишко А.Н., Фокина О.В. Влияние получения разрешительной документации на инвестиционный климат проекта. Инженерный вестник Дона, №2, 2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://wmv.ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2017/4212#>

