

«Институт экономики города»

ОТЧЁТ О РАБОТЕ

по теме:

Мониторинг и оценка административных барьеров в жилищном строительстве

Этап 3

Москва 2011

Оглавление

Введение	6
I. Методические подходы и допущения при проведении исследования административных барьеров в жилищном строительстве	10
I.1. Описание методического подхода к проведению мониторинга	10
I.2. Корректировка методов проведения анкетирования	19
I.3. Описание методического подхода к анализу административных процедур в жилищном строительстве и подхода с использованием портрета «Нормативного города»	21
II. Построение портрета «Нормативного города»	23
III. Анализ административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома	33
III.1. Описание полученных данных	33
III.2. Анализ средней структуры затрат застройщика при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома	35
III.3. Анализ основных способов приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка в городах России	37
III.4. Анализ количества и состава административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома	41
III.4.1. Общая характеристика количества процедур	41
III.4.2. Количество процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию	44
III.4.3. Количество процедур на этапе строительства	45
III.4.4. Количество процедур на этапе проектирования	46
III.4.5. Количество процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки	47
III.4.6. Количество процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости	49
III.4.7. Степень распространения различных процедур в городах	49
III.4.8. Выводы по итогам анализа количества и состава административных процедур при реализации проектов по строительству многоквартирных домов	59

III.5. Анализ сроков прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома.....	60
III.5.1. Общая характеристика сроков прохождения процедур	60
III.5.2. Срок прохождения процедур на этапе строительства.....	64
III.5.3. Срок прохождения процедур на этапе проектирования.....	65
III.5.4. Срок прохождения процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию	66
III.5.5. Срок прохождения процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки	66
III.5.6. Срок прохождения процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости	67
III.5.7. Выводы по итогам анализа сроков прохождения административных процедур при реализации проектов по строительству многоквартирных домов	68
III.6. Анализ стоимости прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома.....	70
III.6.1. Общая характеристика стоимости прохождения процедур	70
III.6.2. Стоимость прохождения административных процедур на этапе проектирования	73
III.6.3. Стоимость прохождения административных процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости	76
III.6.4. Стоимость прохождения административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию	76
III.6.5. Стоимость прохождения административных процедур на этапе строительства	77
III.6.6. Стоимость прохождения административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки	77
III.6.7. Выводы по итогам анализа стоимости прохождения административных процедур при реализации проектов по строительству многоквартирных домов	79

III.7. Описание результатов сравнения обследованных городов с «Нормативным городом».....	80
III.7.1. Сравнительный анализ количества и состава административных процедур в обследованных городах и в «Нормативном городе»	80
III.7.2. Сравнительный анализ сроков и стоимости прохождения административных процедур в обследованных городах и в «Нормативном городе».....	83
III.7.3. Выводы по результатам сравнения обследованных городов с «Нормативным городом»	85
III.8. Анализ административных процедур по обеспечению объекта капитального строительства – многоквартирного дома инженерно-технической инфраструктурой.....	87
III.8.1. Анализ административных процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям	89
III.8.2. Анализ административных процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения	93
III.8.3. Анализ административных процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения	98
III.8.4. Анализ административных процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям	103
III.9. Анализ основных проблем, возникающих при прохождении административных процедур	108
III.9.1. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки	108
III.9.2. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе проектирования.....	111
III.9.3. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе строительства	112
III.9.4. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию	113
III.9.5. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости	114

Заключение	115
Приложение А. ФОРМА АНКЕТЫ.....	122
Приложение Б. Список городов, результаты мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве в которых использовались при проведении исследования	159
Приложение В. Таблица описательных статистик исходных данных	160
Приложение Г Перечень всех зафиксированных в обследовании административных процедур.....	165
Приложение Д. Количество административных процедур в обследованных городах по этапам реализации инвестиционно – строительного проекта (в единицах).....	173

Введение

Несмотря на реформирование системы регулирования градостроительной деятельности на сегодняшний день так и не создана среда, способствующая формированию конкурентных и эффективных локальных рынков строительства. Главной причиной этого является наличие избыточных административных барьеров, в том числе многочисленных согласовательных и разрешительных процедур, которые являются обязательными для застройщика при реализации инвестиционно-строительного проекта.

Согласно опросу, проведённому в январе 2010 года Фондом «Институт экономики города» совместно с Общероссийской негосударственной некоммерческой организацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство», 75,8% опрошенных строительных компаний оценивают административные барьеры на рынке как «высокие» или «запредельно высокие». Избыточные административные барьеры приводят к снижению эффективности ведения строительного бизнеса, существенным потерям для общества.

Результаты субнационального исследования «Ведение бизнеса»¹, проводимого Всемирным банком и Международной финансовой корпорацией, показали, что уровень административных барьеров в крупнейших российских городах существенно различается. Так, в Москве количество всех согласовательных процедур составляет 54, занимает 704 дня и 2612,8% от дохода на душу населения, в то время как в Ростове-на-Дону необходимо пройти лишь 22 процедуры, потратив 194 дня и 272,9% от дохода на душу населения. Для строительного бизнеса такие различия в

¹ Ведение бизнеса в России 2009. Международный банк реконструкции развития/ Всемирный банк, <http://russian.doingbusiness.org/~media/FPDKM/Doing%20Business/Documents/Subnational-Reports/DB09-Sub-Russia-Russian.pdf>

сложности получения согласований и разрешения на строительство при реализации инвестиционных проектов являются одним из определяющих факторов при выборе территорий для инвестирования.

Анализ ситуации показывает, что принятый еще в 2004 году Градостроительный кодекс Российской Федерации, который заложил правовую основу для существенного снижения административных барьеров в строительстве, на практике зачастую просто не соблюдается во многих муниципалитетах. В последние годы данная проблема привлекла внимание первых лиц государства. Было принято распоряжение Правительства Российской Федерации от 15 июня 2010 г. № 982-р, в котором намечен целый ряд мероприятий, включая подготовку нормативных правовых актов, направленных на совершенствование системы градорегулирования. Однако, как показывает практика, только государственное регулирование и контроль ещё не являются гарантией улучшения ситуации в данной области.

Сегодня в России произошел кардинальный переход к системе саморегулирования в области градостроительной деятельности. В частности, создана Общероссийская негосударственная некоммерческая организация «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство» (НОСТРОЙ), что позволяет строительному сообществу занять активную позицию в решении проблемы снижения избыточных административных барьеров, в том числе путем проведения мониторинга и оценки эффективности проведения административных процедур при реализации инвестиционно-строительных проектов.

Наиболее актуальной сегодня является задача устранения избыточных административных барьеров в жилищном строительстве. Высокие барьеры на локальных рынках жилищного строительства ограничивают доступ застройщиков на такие рынки, что приводит к их монополизации. Несовершенная конкуренция на строительных рынках существенно

ограничивает потенциал наращивания объемов жилищного строительства и, в конечном счете, приводит к снижению доступности жилья для населения.

Проведение мониторинга с применением единой методики для оценки административных барьеров на локальных рынках жилищного строительства позволяет не только получить информацию от участников рынка, но и привлечь внимание к наиболее острым проблемам с целью принятия решений по возможным способам их устранения.

Целью данной работы, выполненной Институтом экономики города по заказу НОСТРОЙ, является проведение мониторинга и оценки уровня административных барьеров в жилищном строительстве (на примере 43 городов России, являющихся центрами субъектов Российской Федерации).

В результате исследования:

- разработана методика проведения мониторинга и оценки уровня административных барьеров в жилищном строительстве;
- разработана форма анкеты для проведения опроса респондентов, обладающих достоверной информацией о наличии административных барьеров в сфере жилищного строительства;
- подготовлен портрет «Нормативного города» – описание административных процедур в процессе реализации проектов по строительству многоквартирных домов, установленных федеральными законами и иными федеральными нормативными правовыми актами;
- проведен анализ полученных результатов опроса, включая сравнение исследуемых городов с портретом «Нормативного города, выделение этапов строительного процесса, на которых наиболее высоки административные барьеры.

Работа проводилась в три этапа. На первом этапе работы были решены следующие задачи:

- разработана методика проведения мониторинга и оценки уровня административных барьеров в жилищном строительстве;

- разработана форма анкеты для проведения опроса респондентов, обладающих достоверной информацией о наличии административных барьеров в сфере жилищного строительства (см. приложение А).

На втором этапе работы были решены следующие задачи:

- проведена обработка результатов анкетирования в 15 городах Российской Федерации, включая повторную экспертизу полноты и правильности заполнения анкет;
- на основании разработанной методики подготовлен портрет «Нормативного города», который отражает регулирование на федеральном уровне административных процедур в сфере строительства;
- проведен анализ административных процедур в жилищном строительстве на основании результатов анкетирования в 15 городах, включая сравнение таких процедур в исследуемых городах и в «Нормативном городе».

На третьем этапе работы были решены следующие задачи:

- проведена обработка результатов анкетирования в 43 городах Российской Федерации, включая повторную экспертизу полноты и правильности заполнения анкет;
- проведен анализ административных процедур в жилищном строительстве на основании результатов анкетирования в 43 городах Российской Федерации, включая сравнение таких процедур в исследуемых городах и в «Нормативном городе», а также выделение этапов строительного процесса, на которых наиболее высоки административные барьеры.

По результатам исследования дана оценка общего уровня административных барьеров при реализации проектов по строительству многоквартирных домов (количества административных процедур, их сроков и стоимости), в том числе по этапам реализации таких проектов. Недостаточность наблюдений, полученных на данном этапе мониторинга

административных барьеров в жилищном строительстве, пока не дает оснований для выделения конкретных городов в качестве примеров реализации лучших и худших практик. Такой анализ планируется провести в следующем году по итогам второго раунда мониторинга, в результате которого должны быть получены более полные и точные данные.

I. Методические подходы и допущения при проведении исследования административных барьеров в жилищном строительстве

I.1. Описание методического подхода к проведению мониторинга

Используемый в данном исследовании подход к проведению мониторинга основан на общих методических принципах, которые используются в исследовании «Ведение бизнеса» («Doing business»), проводимом Всемирным банком и Международной финансовой корпорацией в 183 странах мира.² При этом многие конкретные допущения и методы этих исследований существенно различаются.

Исследование «Ведение бизнеса» предполагает проведение анализа в отношении условного строительного проекта в целях сопоставимости результатов мониторинга по различным странам и городам.³ В ходе такого исследования измеряются три основных параметра – количество административных процедур, их сроки и стоимость. Предполагается, что в процессе мониторинга во всех городах специальные интервьюеры опрашивают трёх местных экспертов, владеющих полной информацией относительно сложившейся практики прохождения всех необходимых

² <http://russian.doingbusiness.org/~media/FPDKM/Doing%20Business/Documents/Subnational-Reports/DB09-Sub-Russia-Russian.pdf>

³ В исследовании рассматривается строительство двухэтажного склада площадью 1500 кв. м. В соответствии со статьями 49 и 54 Градостроительного кодекса РФ проектная документация двухэтажного склада площадью 1500 кв.м и результаты инженерных изысканий не подлежат государственной экспертизе, а также при строительстве такого склада не осуществляется государственный строительный надзор. Однако большинство строящихся объектов капитального строительства (многоквартирные дома с количеством этажей более трёх, склады площадью более 1500 кв.м и/или с количеством этажей более двух и многие другие) не входит в число таких исключений, а значит, для них государственная экспертиза и государственный строительный надзор являются обязательными процедурами.

процедур в процессе реализации рассматриваемого проекта строительства склада. Результаты мониторинга в каждом городе формируются путем усреднения данных по трем анкетам.

Методический подход, используемый в настоящем исследовании при проведении мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве, основан на проведении анализа в отношении условного проекта по строительству многоквартирного дома. Помимо информации о необходимых процедурах (их количестве, сроках и стоимости) анкета включает также вопросы о структуре затрат по инвестиционно-строительному проекту, наиболее распространенных способах приобретения (получения) земельного участка для целей жилищного строительства и об основных проблемах, возникающих в ходе реализации проекта (форма анкеты приведена в приложении А).

Различаются и методы проведения опроса. На первом этапе работ по проведению мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве был предложен подход к проведению анкетирования, который предполагает, что во всех исследуемых городах специальные интервьюеры опрашивают одного или нескольких местных экспертов, наиболее осведомленных в отношении различных стадий реализации строительного проекта, с целью получить в каждом городе *одну* полностью заполненную анкету, в которой перечислены все необходимые процедуры, сроки их прохождения и затраты на их прохождение. С одной стороны, данный подход в значительной степени зависит от правильного подбора интервьюеров и экспертов. С другой стороны, в случае их правильного подбора такой подход обеспечивает получение более надежных оценок, поскольку они отражают знание экспертов, в наибольшей степени осведомленных о сложившейся практике в городе. Необходимо отметить, что в ходе дальнейшего проведения анкетирования в силу объективных причин данный подход претерпел некоторые изменения (подробнее в подразделе I.2).

Для обеспечения сопоставимости данных мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве в различных городах были приняты некоторые допущения в отношении компаний-застройщиков, проекта строительства и административных процедур, сроков и стоимости их прохождения.

Использование указанных допущений необходимо также для целей сопоставления результатов мониторинга, полученных в различные периоды времени (такой мониторинг целесообразно проводить с регулярностью не менее 1 раза в год).

Допущения в отношении компаний – застройщиков:

- Является на 100% частной российской компанией.
- Имеет опыт реализации в городе хотя бы одного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома в течение последних трех лет.
- Осведомлена обо всех требованиях и нормах в отношении строительства многоквартирного дома.

Допущения в отношении процедур, сроков и стоимости их прохождения:

- **Процедура** определяется как любое взаимодействие (личное, в письменной форме, в электронной форме и т.д.) представителей компании – застройщика (лиц, наделенных компанией-застройщиком соответствующими полномочиями на такое взаимодействие) с органом, организацией и иными лицами, которые выполняют государственные (муниципальные) функции, предоставляют государственные (муниципальные) услуги или предоставляют любые услуги, необходимые для выполнения (предоставления) государственных (муниципальных) функций (услуг) (в том числе с государственными органами, органами

местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями, организациями коммунального комплекса, частными компаниями, нотариусами и т.д.)

✓ Процедурами не являются:

- взаимодействия сотрудников внутри компании-застройщика;
- взаимодействия компании-застройщика с лицами, наделенными компанией-застройщиком соответствующими полномочиями на прохождение процедур.

✓ В результате прохождения **одной процедуры** представитель компании – застройщика получает **один документ** (договор, акт, разрешение, свидетельство, квитанцию, выписку из государственного реестра, заключение, справку, письмо и т.д.) от **одной организации**. *[Например, получение кадастровой выписки с измененным видом разрешенного использования в ФГУП «Земельная кадастровая палата».]*

✓ Получение **двух документов** в **одной организации** рассматривается как **две отдельные процедуры**. *[Например, компания – застройщик получает технические условия на подключение к сетям водоснабжения и заключает договор о подключении к соответствующим сетям у организации коммунального комплекса, то есть проходит 2 процедуры.]*

✓ Если для получения одного документа от одной организации требуется получение **нескольких подписей**, то это учитывается как **одна процедура** (независимо от того, требуется ли получение подписей в той же или других организациях).

- ✓ Если для получения **одного документа от одной организации** требуется получить **несколько других документов** (в этой же или в других организациях), то получение **каждого** из них рассматривается, как **отдельная процедура**. *[Например, чтобы получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, нужно получить акт приемки объекта капитального строительства, то есть пройти 2 процедуры.]*
- **Срок процедуры** - средний фактический период времени (в календарных днях), который респондент оценивает как необходимый для прохождения процедуры. Предполагается, что данный показатель составляет минимум 1 календарный день.
 - **Стоимость процедуры** - средний размер денежных затрат (в рублях), который респондент оценивает как необходимый для прохождения процедуры. Учитываются только официальные (формальные) платежи. Взятки, подарки, прочие неформальные платежи не учитываются.
 - Учитываются **все** процедуры, которые проходят **все** компании-застройщики, реализующие проекты по строительству многоквартирного дома, в соответствии **со сложившейся в данном городе практикой**, даже если это не требуется по закону.
 - **Сокращенные и упрощенные процедуры** учитываются только, если они являются законными, общедоступными, используются большинством компаний. Предполагается, что застройщик заинтересован в скорейшем легальном прохождении всех процедур, поэтому если существует легальная возможность ускорить прохождение процедуры, то он ею воспользуется (вне зависимости от того, сколько данная услуга стоит). *[Например, если есть варианты получения справки за 5 дней и 100 руб. или за 1 день и 1000 руб., то застройщик выберет второй вариант.]*

- Возможность одновременного прохождения процедур учитывается только в рамках одного блока каждого этапа реализации проекта.

Допущения в отношении рассматриваемого (условного) проекта строительства многоквартирного дома

В целях обеспечения сопоставимости результатов мониторинга в каждом городе оцениваются процедуры в отношении следующего условного проекта строительства многоквартирного дома:

- Этажность -5- 9 этажей, общая площадь помещений - примерно 10000-12000 кв. м.
- Строительство осуществляется на земельном участке, который:

вариант 1 - предоставлен компании-застройщику на аукционе по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства; либо

вариант 2 - находится в собственности или в аренде у компании – застройщика по иным основаниям.⁴

- Земельный участок находится в составе земель населенных пунктов, не застроен и свободен от прав третьих лиц.
- Градостроительные регламенты в отношении такого земельного участка (вид разрешенного использования земельного участка и параметры разрешенного строительства объектов капитального

⁴ Данное допущение требует специального объяснения. Для получения прав на земельный участок, которые, по допущениям мониторинга, считаются уже полученными застройщиком в варианте 2, застройщику также необходимо пройти различные административные процедуры. Однако, поскольку такие способы получения прав на земельный участок на практике могут быть различными, на данном этапе проведения мониторинга было признано целесообразным допустить, что застройщиком уже получены права на земельный участок. Кроме того, в анкету были включены вопросы относительно распространенных в городах способах получения прав на земельный участок для последующей реализации проекта по строительству многоквартирного дома (см. раздел III.3). На следующих раундах мониторинга планируется включить в рассмотрение административные процедуры, связанные с самыми распространенными в городах способами получения прав на земельные участки для жилищного строительства.

строительства) в варианте 1 уже соответствуют необходимым для реализации проекта, в варианте 2 – могут соответствовать необходимым, либо не соответствовать необходимым и требовать изменения, либо быть не определены и требовать определения.

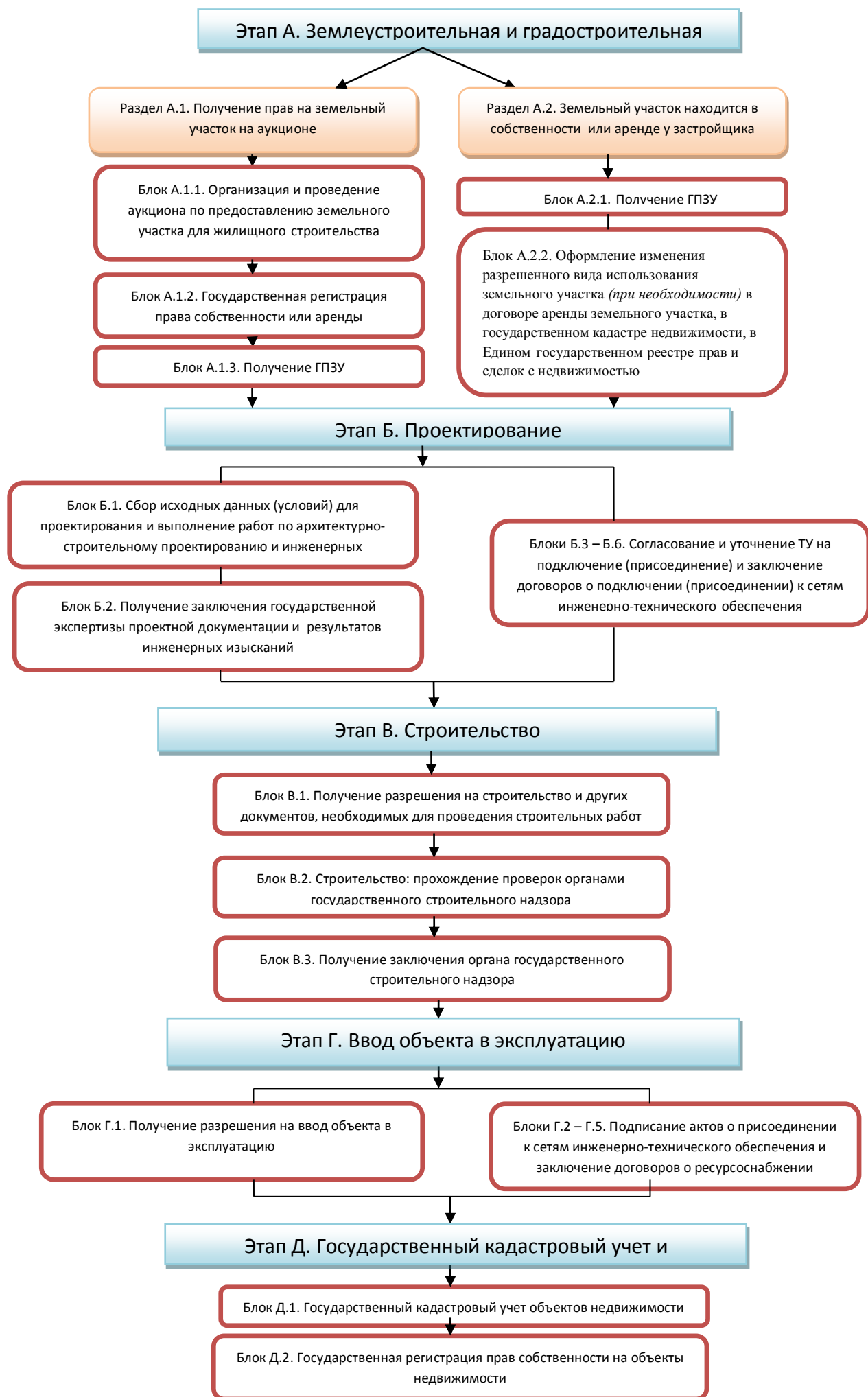
- По завершении строительства объект капитального строительства должен быть подключен к сетям электроснабжения (подземным), водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, тепловым сетям.
- При расчете стоимости прохождения каких-либо процедур необходимо учитывать следующие объемы потребления ресурсов (мощности), количество квартир в многоквартирном доме и/или площадь земельного участка:

Площадь земельного участка (га)	2
Количество квартир (единиц)	200
Потребление электроэнергии (кВт)	250
Потребление воды (м ³ /сутки)	150
Канализация (м ³ /сутки)	150
Отопление (Гкал/час)	2

- Важно отметить, что при описанном выше понимании процедур, в их число **включаются процедуры по взаимодействию с организациями коммунального комплекса**, связанные с обеспечением подключения построенного объекта к сетям инженерно-технической инфраструктуры, а стоимость прохождения таких процедур **включает стоимость подключения многоквартирного дома к сетям инженерно-технической инфраструктуры.**

- Для сопоставимости различных вариантов получения прав на земельный участок для строительства – получения на аукционе или наличия у застройщика таких прав по иным основаниям - **в стоимость процедур не включались затраты застройщика непосредственно на приобретение земельного участка на аукционе.**
- Реализация рассматриваемого проекта строительства многоквартирного дома предполагает **пять последовательных этапов, каждый из которых разбит на несколько блоков** (см. рис. 1). Предполагается возможность **одновременного прохождения каких-либо процедур** в рамках одного блока и только в рамках одного блока. Также предполагается, что застройщики всегда проходят одновременно процедуры, включенные в блоки Б.3.-Б.6 (согласование и уточнение технических условий подключения (присоединения) и заключение договоров о подключении (присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения) и Г.2.-Г.5. (подписание актов о подключении и заключение договоров о ресурсоснабжении).

Рисунок 1. Схема этапов реализации проекта строительства многоквартирного дома



I.2. Корректировка методов проведения анкетирования

Реализация в ходе анкетирования описанного выше методического подхода к проведению мониторинга натолкнулась на ряд объективных сложностей, которые привели к некоторому изменению методов проведения анкетирования.

Методический подход с целью получения максимально надежных, а также сопоставимых по городам данных предполагает, что анкетирование должно проводиться с соблюдением следующих требований:

1) в отношении каждой процедуры опрашиваются только эксперты, полностью владеющие информацией о сложившейся практике прохождения этой процедуры в рассматриваемом городе. С целью минимизировать временные затраты на анкетирование желательно найти эксперта, владеющего информацией обо всех или большинстве процедур;

2) эксперты должны давать оценки в отношении условного строительного проекта, а не указывать в анкете данные по конкретным, уже реализованным проектам;

3) опрос экспертов проводится интервьюерами, в полной мере владеющими методикой проведения мониторинга, включая все принятые допущения в отношении проекта строительства, сроков и стоимости прохождения процедур (такие интервьюеры проходят специальное обучение);

4) интервьюер самостоятельно заполняет анкету в результате опроса экспертов в личном присутствии или по телефону. Желательно избегать самостоятельного заполнения анкеты экспертами в удаленном формате.

На практике реализация указанных требований при проведении анкетирования оказалась затруднена в силу ряда причин. Во – первых, выяснилось, что крайне сложно найти экспертов, готовых принять участие в опросе. Это связано с тем, что во многих городах застройщики или другие эксперты не склонны раскрывать информацию о реальных

административных барьерах в городе, поскольку реакция местных властей может быть непредвиденной. Во-вторых, экспертам весьма сложно отвлечься от знаний об реализованных ими конкретных проектах и оценивать условный строительный проект. В – третьих, для проведения такого опроса специально обученными интервьюерами требуется привлечение большого объема весьма квалифицированных трудовых и финансовых ресурсов.

В связи с выявлением на начальной стадии опроса указанных проблем были внесены некоторые изменения в процедуры анкетирования, которые необходимо принимать во внимание при анализе результатов мониторинга:

1) опрашивались эксперты, не в полной мере владеющие информацией о сложившейся практике прохождения всех процедур в городе. Найти дополнительных экспертов в силу ряда причин, в том числе указанных выше, оказалось весьма сложно. Таким образом, некоторые анкеты были заполнены не полностью;

2) эксперты самостоятельно (без помощи интервьюера) заполняли анкеты, предварительно ознакомившись с методикой проведения мониторинга и инструкцией по заполнению анкеты;

3) при заполнении анкет экспертами не всегда принимались во внимание некоторые допущения в отношении исследуемого условного инвестиционно-строительного проекта, процедур, сроков и стоимости их прохождения;

4) в целях повышения качества результатов анкетирования заполненные анкеты проходили экспертизу полноты и правильности заполнения, после чего, по возможности, дополнялись или редактировались экспертами.

I.3. Описание методического подхода к анализу административных процедур в жилищном строительстве и подхода с использованием портрета «Нормативного города»

Исследование проводилось на основании данных мониторинга, проведенного в 43 городах России (см. приложение Б) в период с мая по октябрь 2011 года. Данные мониторинга административных процедур в жилищном строительстве, проведенного в городе Москве, при агрегировании данных не использовались, так как в период наблюдения в законодательство города Москвы о градостроительной деятельности были внесены существенные изменения, отразившиеся в сокращении количества административных процедур в жилищном строительстве.

Данная выборка городов была сформирована по следующим критериям:

- принадлежность города к совокупности городов, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации (кроме г. Санкт-Петербурга);
- наличие в городе жилищного строительства;
- возможность проведения мониторинга в данном городе (наличие экспертов, готовых к участию в мониторинге).

Данная выборка не отвечает требованиям репрезентативности и отражает ситуации только в городах выборки.

Анализ административных процедур в жилищном строительстве проводился на основании результатов статистической обработки исходных данных, включающих:

- средние, максимальные и минимальные значения сроков прохождения процедур по этапам реализации и в целом по строительному проекту;

- средние, максимальные и минимальные значения стоимости прохождения процедур по этапам реализации и в целом по строительному проекту;
- средние, максимальные и минимальные значения количества процедур по этапам реализации и в целом по проекту;
- значения относительной и абсолютной вариации количества, сроков и стоимости процедур по этапам реализации и в целом по проекту.

Несмотря на небольшой размер выборки, результаты статистической обработки данных позволяют сделать общие выводы о видах и структуре административных барьеров в жилищном строительстве. Кроме этого результаты мониторинга позволяют, выявить этапы, на которых наиболее высоки административные барьеры.

В целях анализа состава и количества административных барьеров в жилищном строительстве в анализируемых городах также используется подход, основанный на сравнении исследуемых городов с «Нормативным городом».

«Нормативный город» – условный (виртуальный) город, в котором для реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома необходимо пройти процедуры, регламентируемые только федеральным законодательством (законами и иными нормативными правовыми актами), в том числе законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством.

В России регулирование строительного сектора регламентируется федеральными законами и иными нормативными актами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами. Таким образом, применение подхода с использованием «Нормативного города» позволяет оценить источники административных барьеров в существующей общей нормативной правовой

базе путем сопоставления количества процедур и их состава в исследуемых городах и «Нормативном городе».

II. Построение портрета «Нормативного города»

Базой для построения портрета «Нормативного города» является федеральное законодательство, в первую очередь, о градостроительной деятельности и земельное законодательство (но не только), включая федеральные законы и подзаконные нормативные акты — указы Президента, постановления Правительства, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и т. п.

Портрет «Нормативного города» строился в строгом соответствии с определением понятия «процедуры», принятым в методике проведения мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве.

В таблице 1 перечислены процедуры, которые необходимо пройти застройщику в «Нормативном городе» на каждом этапе реализации рассматриваемого проекта по строительству многоквартирного дома, а также указаны ссылки на соответствующие федеральные законы и иные нормативные правовые акты.

Как видно из таблицы 1, в целом застройщику требуется пройти 46 или 47 процедур, соответственно, в первом и втором вариантах прохождения этапа землеустроительной и градостроительной подготовки (при получении прав на земельный участок на аукционе или при наличии таких прав по иным основаниям).

Таблица 1. Портрет «Нормативного города»

Этап реализации инвестиционно-строительного проекта	Перечень процедур	Источник в федеральном законодательстве
Этап А. Землеустроительная и градостроительная подготовка		
Раздел А.1. Получение права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, <u>на аукционе</u>		
Блок А.1.1. Организация и проведение аукциона по предоставлению земельного участка	1.Получение выписки из ЕГРЮЛ 2. Получение уведомления о принятии заявления об участии в аукционе	Земельный кодекс РФ, статья 38.1
Блок А.1.2. Оформление права собственности или аренды земельного участка, полученного на аукционе для жилищного строительства	1.Получение протокола о результатах аукциона 2. Заключение договора купли/продажи или аренды земельного участка 3. Получение кадастрового паспорта или кадастрового плана земельного участка 4. Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним <i>Примечание: согласно ЗК РФ в составе пакета документов победитель аукциона получает: ТУ на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за подключение (присоединение); информацию о разрешенном использовании ЗУ, о предельных параметрах разрешенного строительства.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный кодекс РФ, статья 38.1 • Гражданский кодекс РФ, статья 131; • Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; • Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" • Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002 №184 «Об утверждении методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
Блок А.1.3. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	1.Получение ГПЗУ	Градостроительный кодекс РФ, статья 44
Раздел А.1. Земельный участок уже находится в собственности или в аренде у застройщика по иным основаниям		
Блок А.2.1. Получение градостроительного плана	1.Получение ТУ на присоединение объекта к	• В соответствии со статьей 44 Градостроительного

<p>земельного участка, в том числе с установлением или изменением (при необходимости) градостроительных регламентов, определением технических условий подключения (присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и другие</p>	<p>сетям электроснабжения от организации, эксплуатирующей электрические сети 2.Получение ТУ на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения 3.Получение ТУ на подключение объекта к сетям газоснабжения от организации, эксплуатирующей сети газоснабжения 4.Получение ТУ на подключение к сетям теплоснабжения 5.Получение ГПЗУ</p>	<p>кодекса РФ и постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83; • Форма ГПЗУ, утвержденная приказом Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка", не включает раздел о технических условиях.</p>
<p>Блок А.2.2. Оформление изменения разрешенного вида использования земельного участка (при необходимости) в договоре аренды земельного участка, в государственном кадастре недвижимости, в Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью</p>	<p>1.Внесение изменений в договор аренды земельного участка 2. Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрация доп. соглашения к договору аренды) 3.Внесение изменений в государственный кадастр недвижимости <u>При наличии утвержденных ПЗЗ:</u> изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Градостроительный кодекс РФ, статья 37; • Гражданский кодекс РФ, статья 131; • Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; • Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

	<p>технических регламентов (то есть регламентируется ПЗЗ).</p> <p>При отсутствии ПЗЗ:</p> <p>решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации с учётом результатов публичных слушаний</p>	
--	--	--

Этап Б. Проектирование

<p>Блок Б.1. Сбор исходных данных (условий) для архитектурно-строительного проектирования и выполнение инженерных изысканий (за исключением процедур, связанных с согласованием и уточнением технических условий на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и заключением договора о подключении (присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения)</p>		<p>Не предусмотрено федеральным законодательством</p>
<p>Блок Б.2. Прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</p>	<p>1.Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации</p> <p>2.Получение положительного заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий</p> <p><i>Примечание: государственная экспертиза может проводиться, как совместно, так и отдельно для проектной документации и результатов инженерных изысканий</i></p>	<p>Градостроительный кодекс РФ, статья 49</p>

<p>Блок Б.3. Согласование и уточнение технических условий присоединения к электрическим сетям и заключение договора о технологическом присоединении с сетевой организацией</p>	<p>1. Заключение договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям с сетевой организацией</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям"</p>
<p>Блок Б.4. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям теплоснабжения и заключение договора о подключении с сетевой организацией</p>	<p>1. Заключение в течение 1 года с даты получения технических условий договора на подключение к системе теплоснабжения с теплоснабжающей организацией или теплосетевой организацией</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83; • Постановление Правительства РФ от 9 июня 2007 г. N 360 "Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры"
<p>Блок Б.5. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям газоснабжения и</p>	<p>1. Заключение в течение 1 года с даты получения технических условий договора о подключении к</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83; • Постановление

заключение договора о подключении с организацией, эксплуатирующей газораспределительные сети	сетям газоснабжения с организацией, эксплуатирующей газораспределительные сети	Правительства РФ от 9 июня 2007 г. N 360 "Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры"
Блок Б.6. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о подключении с организацией коммунального комплекса	1. Заключение в течение 1 года с даты получения технических условий договора о подключении к сетям водоснабжения и водоотведения с организацией коммунального комплекса	<ul style="list-style-type: none"> • Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83; • Постановление Правительства РФ от 9 июня 2007 г. N 360 "Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры"
Этап В. Строительство		
Блок В.1. Получение разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ	1. Получение разрешения на строительство 2. Получение документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий	Градостроительный кодекс РФ, статья 51 и 52
Блок В.2. Строительство: прохождение проверок органами государственного строительного надзора	1. Прохождение проверок органами государственного строительного надзора	<ul style="list-style-type: none"> • Градостроительный кодекс РФ, статья 54 • Постановление Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации" Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" <p><i>Общее количество и регулярность проведения проверок органами</i></p>

		<i>государственного строительного надзора не определены в федеральном законодательстве.</i>
Блок В.3. Получение заключения органа государственного строительного надзора	<p>1.Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на присоединение к электрическим сетям</p> <p>2. Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям теплоснабжения</p> <p>3. Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям газоснабжения</p> <p>4. Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод</p> <p>5.Получение заключения органа государственного строительного надзора</p>	Градостроительный кодекс РФ, статья 54
Блок Г. Ввод объекта в эксплуатацию		
Блок Г.1. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	1.Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Градостроительный кодекс, статья 55
Блок Г.2. Подписание акта о присоединении к сетям электроснабжения и заключение договора энергоснабжения с энергоснабжающей организацией	<p>1.Получение разрешения уполномоченного федерального органа исполнительной власти по технологическому надзору на допуск в эксплуатацию объектов</p> <p>2.Получение акта разграничения</p>	Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил

	<p>эксплуатационной ответственности сторон</p> <p>3.Получение акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей</p> <p>4.Подписание акта об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения</p> <p>5. Заключение договора энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с энергоснабжающей организацией</p>	<p>недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям"</p>
<p>Блок Г.3. Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения и заключение договора теплоснабжения с теплоснабжающей организацией</p>	<p>1.Получение допуска к эксплуатации устройств и сооружений, созданных для присоединения к системам теплоснабжения, от уполномоченного федерального органа исполнительной власти по санитарно-эпидемиологическому надзору</p> <p>2.Получение акта первичного осмотра тепловых установок и тепловых сетей отопления и горячего водоснабжения</p> <p>3.Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения</p> <p>4.Получение допуска к эксплуатации устройств и сооружений, созданных для присоединения к системам теплоснабжения, от уполномоченного федерального органа исполнительной власти по технологическому надзору</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83; • Федеральный закон от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении"

	<p>5. Заключение договора теплоснабжения с теплоснабжающей организацией</p> <p>6. Получение акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон (приложение к договору теплоснабжения)</p> <p>7. Получение акта разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей (приложение к договору теплоснабжения)</p>	
<p>Блок Г.4. Подписание акта о подключении к газораспределительным сетям и заключение договора газоснабжения с организацией, эксплуатирующей сети</p>	<p>1. Подписание акта о присоединении к газораспределительным сетям</p> <p>2. Получение акта об определении границ раздела собственности</p> <p>4. Получение акта о техническом состоянии дымоходов и вентиляционных каналов после установки газового оборудования</p> <p>5. Заключение договора на ТО ВДГО (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования) и аварийно-техническое обеспечение</p> <p>6. Заключение договора газоснабжения (на поставку газа) с организацией, эксплуатирующей сети</p> <p>7. Получение акта-наряда об окончании работ по пуску газа</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83) (с изменениями от 15 мая, 27 ноября 2010 г.) • Постановление Правительства РФ от 21 июля 2008 г. N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан" • Стандарт отрасли ОСТ 153-39.3-051-2003 "Техническая эксплуатация газораспределительных систем. Основные положения. Газораспределительные сети и газовое оборудование зданий. Резервуарные и баллонные установки" (утв. приказом Минэнерго РФ от 27 июня 2003 г. N 259)
<p>Блок Г.5. Подписание акта о подключении к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения,</p>	<p>1. Получение акта о промывке водопроводных устройств и сооружений</p> <p>2. Получение разрешения органа государственного санитарно-эпидемиологического надзора на подачу питьевой воды</p> <p>3. Получение акта о</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83</p>

водоотведения и очистки сточных вод	подключении к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод 4. Заключение договора на водоснабжение и водоотведение с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	
-------------------------------------	---	--

Этап Д. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимости

Блок Д.1. Государственный кадастровый учет	1. Получение кадастрового паспорта многоквартирного дома и расположенных в нем помещений	<ul style="list-style-type: none"> • Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства" • Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"
Блок Д.2. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости	1. Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

III. Анализ административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома

III.1. Описание полученных данных

В приложении В приведены показатели, описывающие массив исходных данных, полученных по результатам мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве в 43 городах России. Как видно из приложения В, практически по всем блокам анкеты количество наблюдений (ответов) значительно меньше 43 – числа объектов наблюдения (городов). Это связано с тем, что в большинстве городов анкеты были заполнены не полностью, преимущественно в части сроков и стоимости отдельных административных процедур, а также в блоках анкеты Г.2.-Г.5. (этап ввода объекта в эксплуатацию).

Наличие таких пропусков в анкетах для большинства городов сделало невозможным рассчитать совокупный срок и совокупную стоимость всех административных процедур при реализации в таких городах строительных проектов. Поэтому для получения обобщенных характеристик по городам использовались методы получения средних статистических оценок на основе имеющихся данных.

Необходимо отметить, что неполнота данных об административных барьерах, существующих при получении застройщиком права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе (блоки анкеты А.1.1.-А.1.3.), как правило, обусловлена отсутствием аукционов в данных городах. Отсутствие в городе аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства само по себе представляет барьер входа на строительный рынок, так как ограничивает доступ к земле в условиях неразвитого рыночного оборота земель.

Отсутствие данных об административных процедурах при оформлении изменения разрешенного вида использования земельного участка (в

градостроительном плане земельного участка, в договоре аренды земельного участка, в государственном кадастре недвижимости, в Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью) для некоторых городов связано либо с отсутствием эксперта, владеющего соответствующей информацией, либо в силу отсутствия такой практики в городе. Данные процедуры являются для застройщика обязательными, только если имеющийся у застройщика на праве собственности или аренды земельный участок не предназначен для жилищного строительства. В случае наличия утвержденных правил землепользования и застройки (ПЗЗ), изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом. В случае отсутствия ПЗЗ, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации с учётом результатов публичных слушаний. В последнем случае застройщик сталкивается с максимальной неопределенностью в отношении состава, количества, сроков и стоимости прохождения соответствующих процедур.

Неполнота данных об административных барьерах, существующих при подключении к тепловым и газораспределительным сетям, обусловлена, в том числе следующими причинами:

- отсутствие в городе системы центрального отопления;
- использование преимущественно автономных систем теплоснабжения;
- отсутствие в городе газораспределительных сетей;
- невозможность получения необходимой информации на данном этапе исследования.

Недостаточность наблюдений, полученных на данном этапе мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве, не дает оснований для выделения конкретных городов в качестве примеров

реализации лучших и худших практик. Такой анализ планируется провести в следующем году по итогам второго раунда мониторинга, в результате которого будут получены более полные и точные данные.

III.2. Анализ средней структуры затрат застройщика при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома

На рисунке 2 представлена средняя структура затрат застройщика при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, которая рассчитана путем усреднения данных мониторинга в 43 городах России.

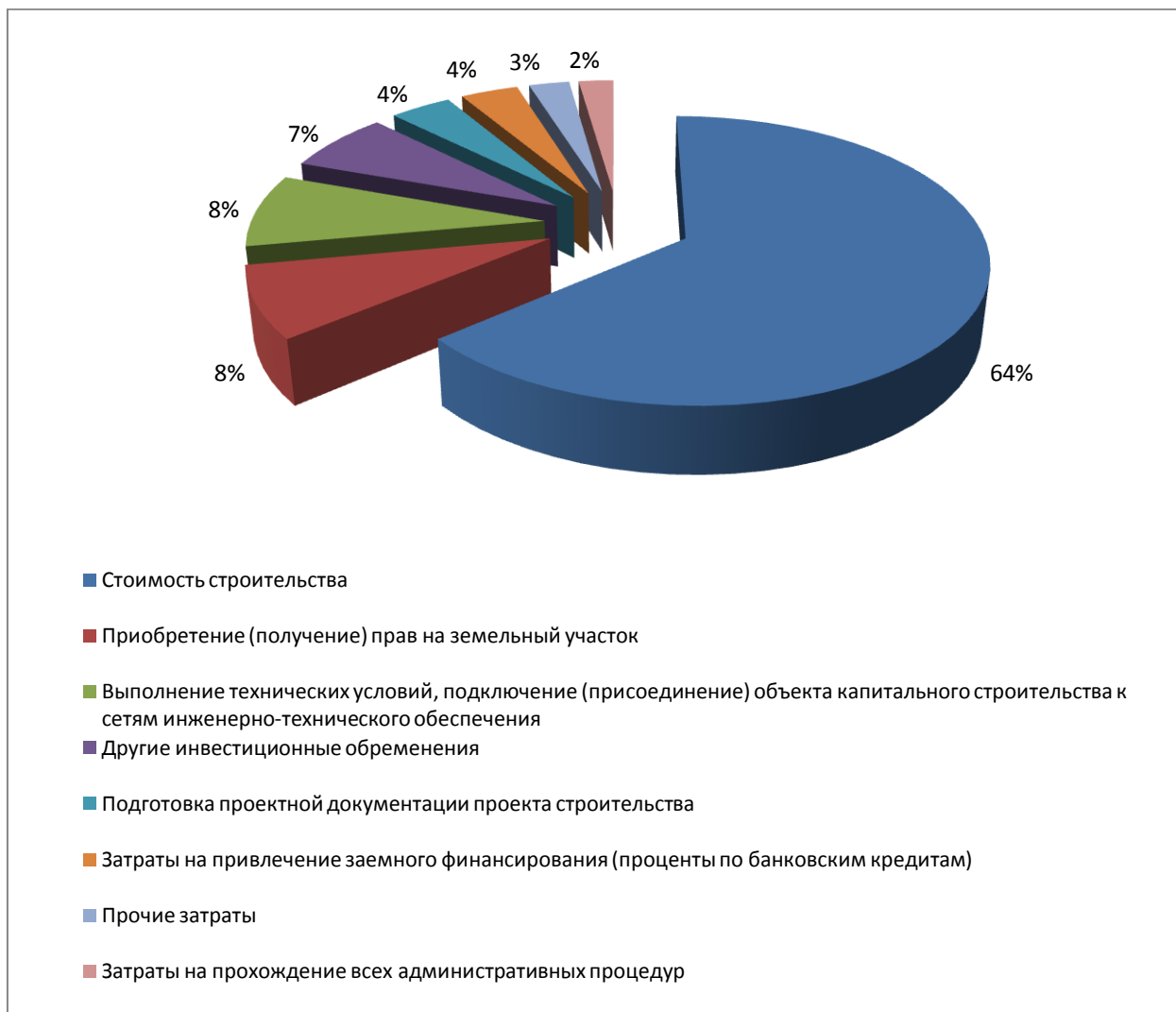
Как видно из рисунка 2, основную часть затрат застройщика при строительстве многоквартирного дома составляют расходы на строительство – в среднем 64%. Такая доля расходов на строительство характерна для большинства городов выборки, однако ее значение варьируется в интервале от 38% до 93%.

Следующими по величине статьями расходов являются расходы на приобретение (получение) прав на земельный участок, а также на выполнение технических условий и подключение (присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Расходы на приобретение (получение) прав на земельный участок составляют в среднем 8% всей стоимости реализации инвестиционно-строительного проекта, однако в некоторых случаях они достигают 30% от стоимости проекта.

На статью расходов, связанных с выполнением технических условий и подключением (присоединением) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, также же приходится в среднем 8% от стоимости проекта. При этом максимальная доля этих расходов, отмеченная экспертами, составляет 28%.

Рисунок 2. Средняя структура затрат застройщика при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома



В среднем 7% от стоимости проекта составляют затраты на другие инвестиционные обременения, в числе которых были указаны затраты на расселение граждан при сносе жилых домов, строительство парковочных стоянок, детских площадок, садов, школ, ежемесячные перечисления в бюджет города на проведение работ по благоустройству и участие в городских социальных программах (детские площадки для детдомов и т.п.) в рамках договоров социального сотрудничества с администрацией города и т.д. Эта статья расходов на реализацию проекта по строительству многоквартирного дома значительно различается по обследованным городам, составляя минимум 0% и максимум более 40% от стоимости проекта.

На подготовку проектной документации, привлечение заёмного финансирования требуется в среднем по 4% от стоимости проекта. В некоторых из обследованных городов затраты на подготовку проектной документации в относительном выражении достигают 15%, а на привлечение заёмного финансирования – 10%.

На прочие затраты приходится в среднем 3% от стоимости проекта, но в отдельных случаях достигают 23% от стоимости проекта. Среди таких затрат, например, были указаны затраты на разработку проектов благоустройства территории, прилегающей к площадке строительства.

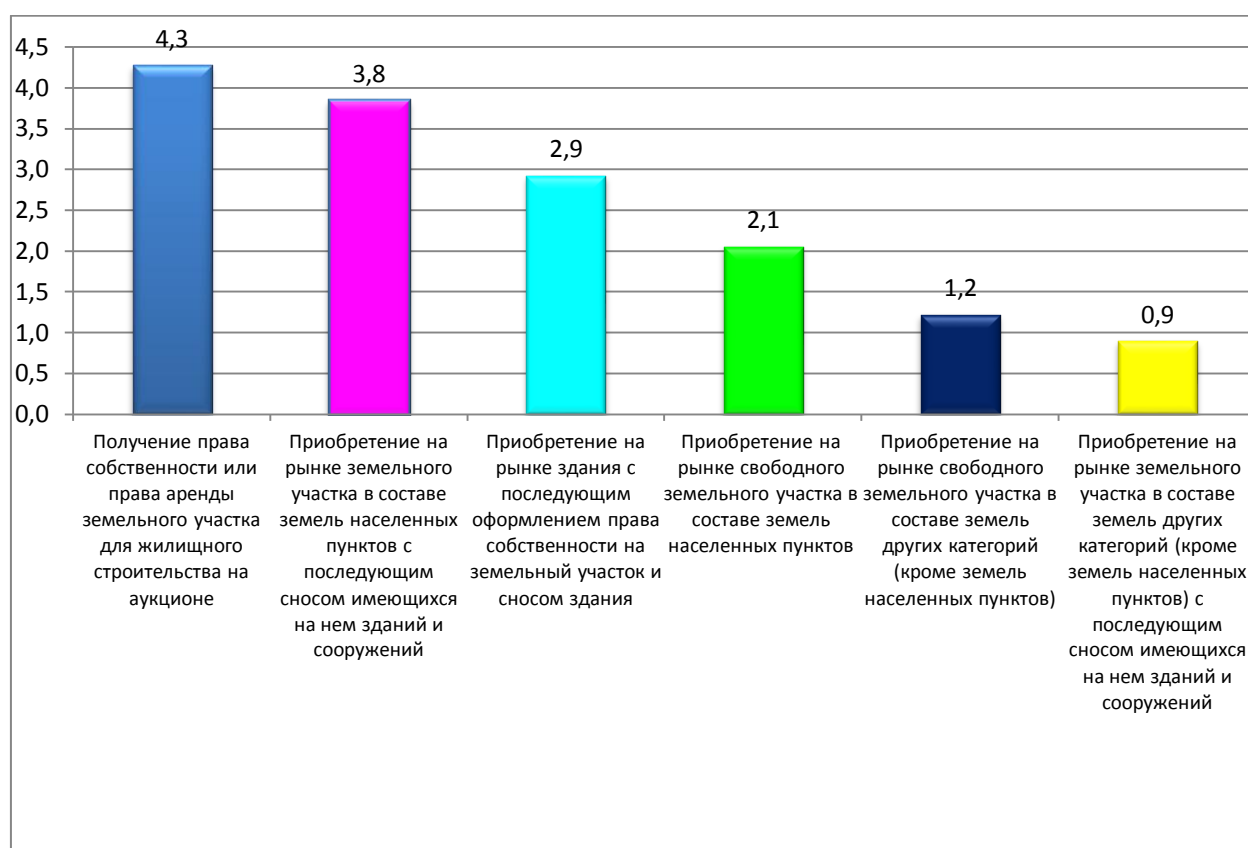
Затраты на прохождение административных процедур (за исключением процедур, связанных с получением (приобретением) прав на земельный участок, а также с подключением к сетям инженерно-технического обеспечения) составляют в среднем 2% от стоимости проекта по строительству многоквартирного дома. Данный показатель также существенно различается по обследованным городам. Наименьшее значение, отмеченное экспертами, равно 0,01%, а наибольшее – 10%.

III.3. Анализ основных способов приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка в городах России

В процессе мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве респондентов просили отметить основные способы приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка в рассматриваемом городе и проранжировать указанные способы в порядке распространенности их применения (0 – не применяется, 1 – наименее часто применяемый способ, .. , 6 – наиболее часто применяемый способ). На рисунке 3 представлен средний

балл, который был присвоен каждому способу получения прав на земельный участок в обследованных городах⁵.

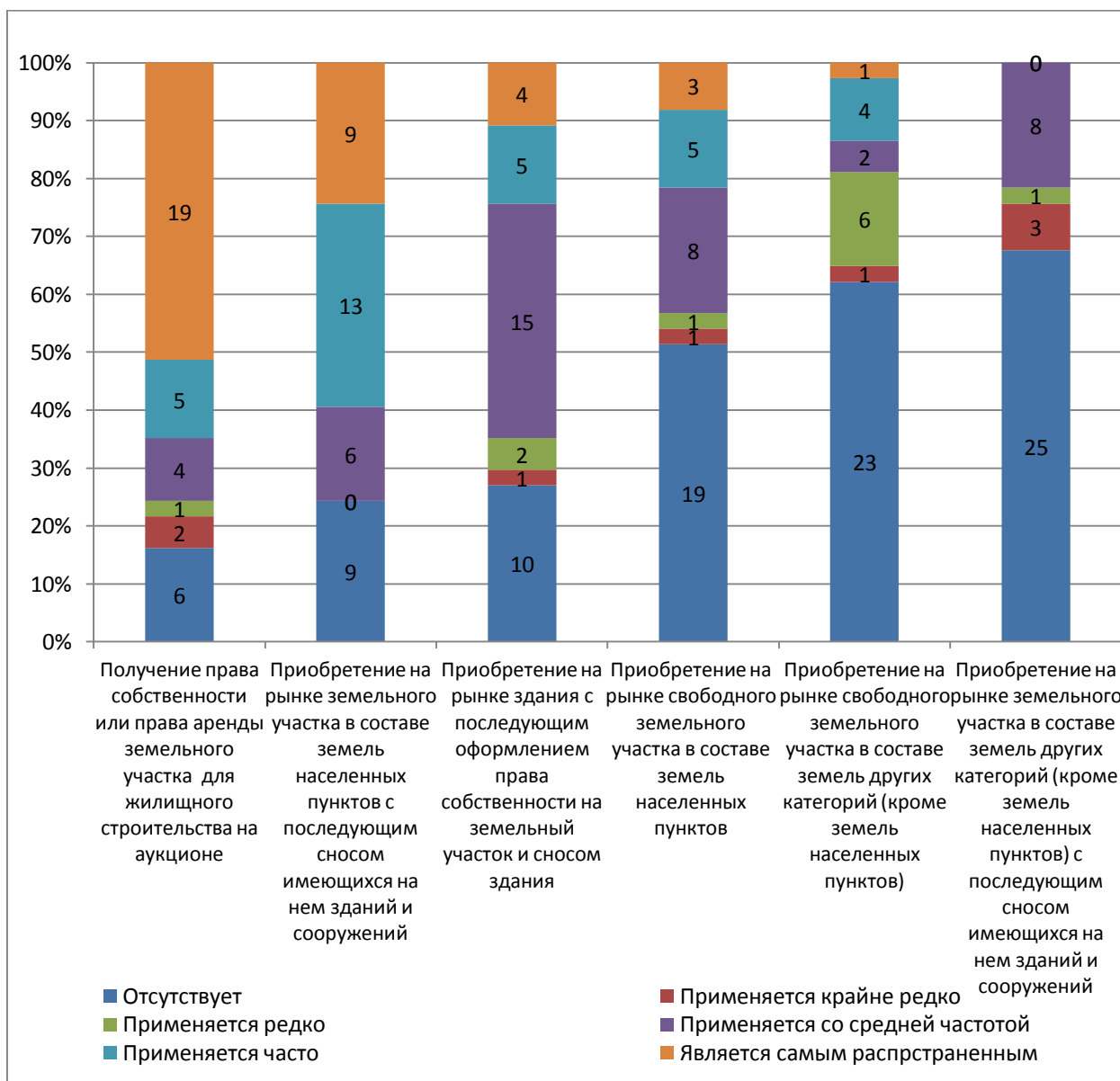
Рисунок 3. Основные способы приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома



На рисунке 4 представлено распределение городов по оценке каждого из способов приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома.

⁵ Среднее значение балла рассчитано на основании данных по 37 городам, в которых эксперты ответили на данный вопрос.

Рисунок 4. Распределение городов по оценке каждого из способов приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома



Как видно из рисунков 3 и 4, в обследованных городах наиболее часто права на земельный участок приобретаются застройщиками на аукционах (средний балл 4,3). Следует отметить, что в большинстве городов данный способ является либо самым распространенным, либо занимает второе или третье место по распространенности его применения. В восьми из 37 городов

способ получения прав на земельный участок на аукционе отсутствует или применяется крайне редко.

Второе место по распространенности среди способов приобретения прав на земельный участок в обследованных городах занимает приобретение на рынке земельного участка в составе земель населенных пунктов с последующим сносом имеющихся на нем зданий и сооружений (средний балл 3,8). В 22 из 37 городов данный способ занимает первое или второе место по распространенности применения, а в 9 городах такой способ отсутствует.

Третью позицию занимает способ приобретения прав на земельный участок посредством приобретения на рынке здания с последующим оформлением права собственности на земельный участок и сносом здания (средний балл 2,9). В 9 из 37 городов данный способ получил оценки 5 и 6 баллов. Еще в 15 городах эксперты считают, что такой способ применяется в их городах со средней частотой (3 и 4 балла). В остальных городах такой способ приобретения прав на земельный участок либо отсутствует, либо применяется редко.

Приобретение на рынке свободного земельного участка в составе земель населенных пунктов занимает четвертое место среди способов приобретения прав на земельный участок в обследованных городах (средний балл 2,1). В большинстве городов (21 из 37 городов) такой способ либо отсутствует, либо применяется редко. По мнению экспертов, только в 8 городах данный способ применяется часто или является самым распространенным (5 и 6 баллов).

Наименьшее распространение в обследованных городах получило приобретение земельного участка в составе земель других категорий (кроме земель населенных пунктов). Приобретение свободного земельного участка в составе земель других категорий было отмечено экспертами в 5 городах, как распространенный способ приобретения прав на земельный участок, однако в 23 городах, по данным мониторинга, такой способ отсутствует вовсе.

Приобретение земельного участка в составе земель других категорий с последующим сносом имеющихся на нем зданий и сооружений в 8 городах встречается со средней частотой, в 25 городах такой способ не применяется.

Кроме предложенных способов приобретения (получения) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка экспертами в двух городах также были отмечены следующие способы⁶:

- приобретение права аренды на земельный участок через процедуру предварительного согласования места размещения объекта недвижимости (отмечен в одном городе и оценен, как самый распространенный);
- путем оформления договора о передаче в безвозмездное срочное пользование земельного участка на период производства работ до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (отмечен в одном городе и оценен, как самый распространенный).

III.4. Анализ количества и состава административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома

III.4. 1. Общая характеристика количества процедур

Напомним принятые при проведении анкетирования допущения в отношении понятия «процедура», которые предполагают, что в результате прохождения одной процедуры представитель компании – застройщика получает один документ (договор, акт, разрешение, свидетельство, квитанцию, выписку из государственного реестра, заключение, справку, письмо и т.д.) от одной организации. Таким образом, количество процедур при таком допущении равно количеству получаемых документов.

Отметим, что общее число всех возможных процедур, зафиксированных в городах, составляет 182 и 180 соответственно в варианте

⁶ По предварительным оценкам, данные способы предоставления земельного участка для жилищного строительства противоречат Земельному кодексу РФ.

получения прав на земельный участок на аукционе и варианте наличия у застройщика прав на земельный участок по иным основаниям (см. приложение Г).

На рисунке 5 представлено совокупное среднее количество процедур при реализации проекта по строительству многоквартирного дома по следующим вариантам:

1) получение права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе (Вариант 1);

2) земельный участок находится в собственности или на праве аренды у застройщика по иным основаниям и не требует изменения разрешенного вида использования (Вариант 2 без учета оформления изменения разрешенного вида использования);

3) земельный участок находится в собственности или на праве аренды у застройщика по иным основаниям и требует изменения разрешенного вида использования (Вариант 2 с учетом оформления изменения разрешенного вида использования).

Каждый такой вариант рассчитан для трех встречающихся на практике случаев подключения построенных многоквартирных домов к сетям инженерно – технического обеспечения, предусматривающих подключение:

1) ко всем видам сетей: электрическим, тепловым, газораспределительным, сетям водоснабжения и водоотведения;

2) ко всем видам сетей кроме газораспределительных сетей;

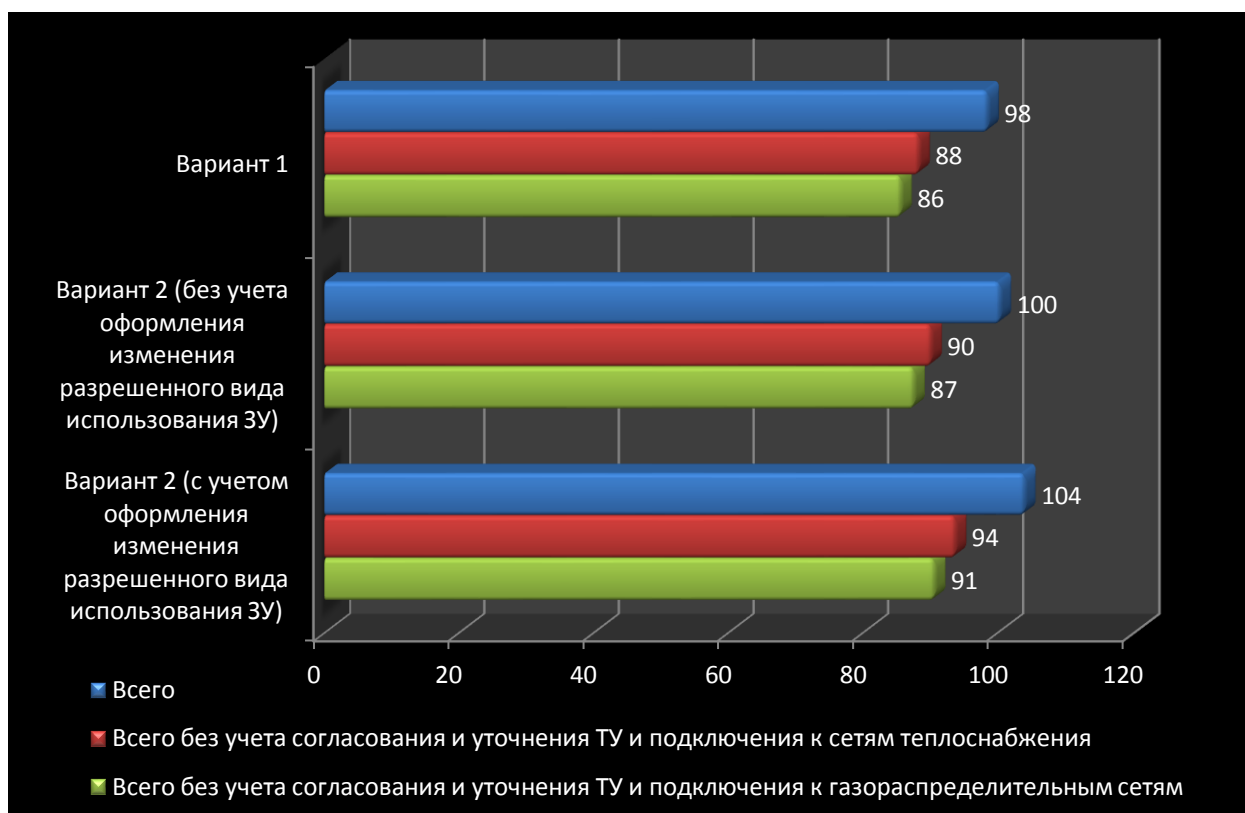
3) ко всем видам сетей кроме сетей теплоснабжения.

В целом за весь период реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома среднее количество процедур примерно одинаково во всех трех указанных вариантах получения или наличия земельного участка и равно 98, 100 и 104 соответственно.

Количество административных процедур достигает в одном из рассматриваемых городов максимум 143 в варианте этапа землеустроительной и градостроительной подготовки, предусматривающем

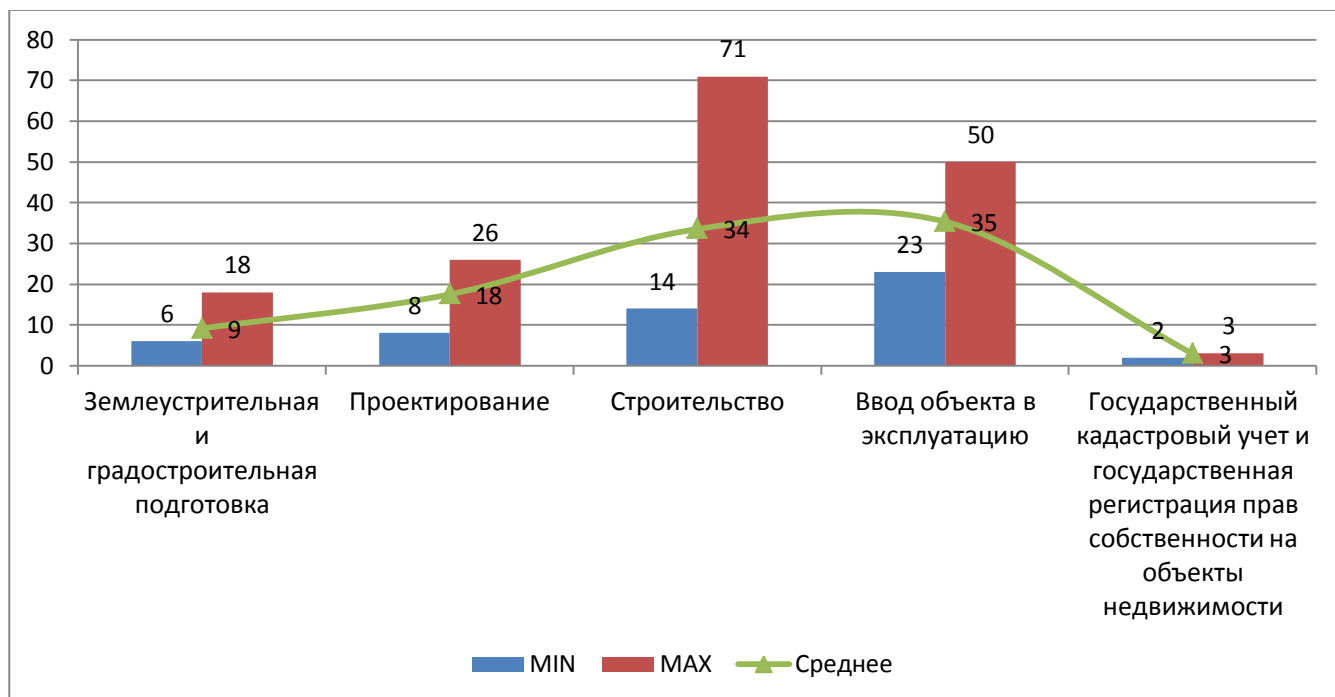
наличие у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе и требующих изменения разрешенного вида использования земельного участка. Минимальное значение показателя равно 73 и достигается в случае, когда застройщик получает права на земельный участок на аукционе.

Рисунок 5. Совокупное среднее количество всех административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома (единиц)



На рисунке 6 представлены минимальные, максимальные и средние значения количества административных процедур на отдельных этапах реализации проекта по строительству многоквартирного дома для случая получения застройщиком прав на земельный участок на аукционе (вариант, когда у застройщика уже есть права на земельный участок, полученные не на аукционе, отличается лишь показателями на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки).

Рисунок 6. Среднее, минимальное и максимальное количество административных процедур на отдельных этапах реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома в случае получения прав на земельный участок на аукционе (единиц)



Проанализируем количество процедур на отдельных этапах реализации проекта по строительству многоквартирного дома в порядке убывания средних значений данного показателя.

III.4.2 Количество процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию

Наибольшее число процедур необходимо пройти на этапе ввода объекта в эксплуатацию – в среднем 34 процедуры. Из них большинство процедур (в среднем 87%) связаны с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении. При этом количество таких процедур по подключению построенных многоквартирных домов к объектам инженерно-технической инфраструктуры различных видов примерно одинаково.

На рисунке 7 представлены среднее, минимальное и максимальное количество процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию для трех

указанных выше в комментарии к рисунку 5 вариантов набора сетей инженерно – технического обеспечения, к которым подключается объект капитального строительства.

Данные варианты расчета приводятся, поскольку позволяют учитывать большее количество наблюдений.⁷ В случае, когда объект не подключается к газораспределительным или тепловым сетям количество процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию сокращается в среднем на 8 (до 27 процедур).

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требуется пройти в среднем 5 процедур. Количество процедур на данном этапе реализации проекта относительно мало различается по городам (коэффициент вариации⁸ 25%).

III.4.3. Количество процедур на этапе строительства

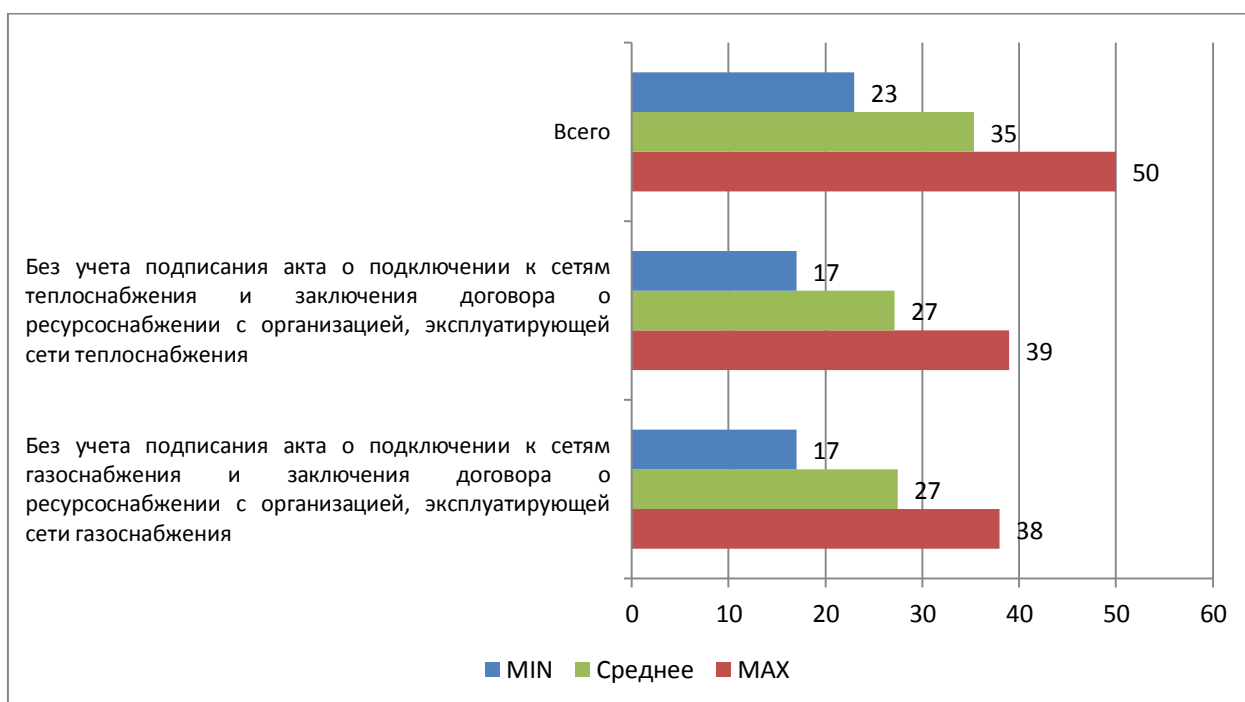
Сопоставимым по количеству административных барьеров с этапом ввода объекта в эксплуатацию является этап строительства, включающий в среднем 34 процедуры, из которых более 65% приходится на получение разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ (в среднем 11 процедур), а также на получение положительного заключения органа государственного строительного надзора (в среднем 12 процедур) (не включая прохождение проверок органами государственного строительного надзора).

Данные по количеству процедур на этапе строительства также являются достаточно однородными (коэффициент вариации 34%). При этом результаты опроса показывают, что число необходимых согласовательных и разрешительных процедур на этапе строительства может достигать 71.

⁷ В разделе III.1. было указано, что анкеты заполнялись не полностью в части блоков, связанных с подключением к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе к газораспределительным и тепловым сетям, что привело к сокращению числа наблюдений.

⁸ Показатель относительной вариации показывает долю стандартного отклонения в среднем значении показателя.

Рисунок 7. Среднее, минимальное и максимальное количество административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию (единиц)

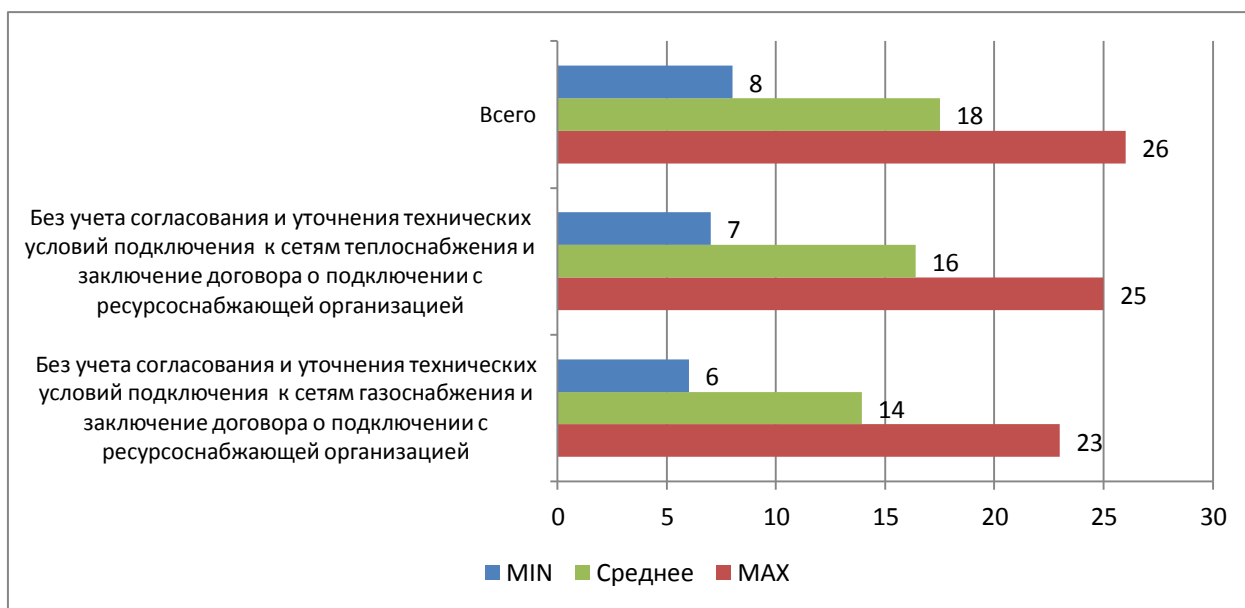


III.4.4. Количество процедур на этапе проектирования

Следующим по количеству административных процедур является этап проектирования, на котором требуется в среднем пройти 18 процедур, включая различные согласования и получение исходных условий для проектирования.

Вместе с тем, в некоторых городах количество процедур на этапе проектирования достигает 26. В случае, когда объект не подключается к газораспределительным или тепловым сетям количество процедур на этапе проектирования остается практически неизменным (см. рис. 8). Это объясняется тем, что на этапе проектирования подавляющая часть процедур относится к получению исходных данных для проектирования и выполнения инженерных изысканий (около 50%).

Рисунок 8. Среднее, минимальное и максимальное количество административных процедур на этапе проектирования (единиц)



III.4.5. Количество процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки

На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки количество процедур различается в зависимости от того, получает ли застройщик земельный участок для жилищного строительства на аукционе или у него уже есть права на земельный участок, полученные по иным основаниям.

Отметим, что, строго говоря, сравнение количества процедур на данном этапе по указанным двум вариантам не вполне корректно, поскольку для получения прав на земельный участок, которые считаются уже полученными застройщиком по иным основаниям (не на аукционе), ему также необходимо пройти различные административные процедуры, которые в данном случае не учитывались.

При получении прав на земельный участок на аукционе

По оценкам экспертов, на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки, в случае получения прав на земельный участок на аукционе, среднее количество процедур составляет 9,

минимальное – 6, а максимальное – 18. При этом процесс получения и оформления права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка состоит в среднем из 6 процедур. Еще 3 процедуры в среднем требуется для получения градостроительного плана земельного участка.

В рассматриваемом случае получения застройщиком прав на земельный участок на аукционе результаты мониторинга выявили существенные отличия между городами по количеству процедур, необходимых для получения ГПЗУ (коэффициент вариации 118%). Наряду с городами, где для этого требуется пройти 1 процедуру, существуют города, где требуется пройти 10-14 процедур. Такой разброс объясняется различиями в характеристиках земельных участков, выставляемых на аукционы. Если победитель аукциона получает сформированный земельный участок с техническими условиями подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, то получение ГПЗУ фактически представляет собой 1 процедуру. Во всех других случаях застройщик вынужден как минимум самостоятельно получать технические условия, что увеличивает число необходимых процедур.

При наличии у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе

На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки, в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, которые получены не на аукционе, а по иным основаниям, среднее количество процедур составляет 15, минимальное – 11, а максимальное – 17. Из 15 процедур, которые в среднем необходимо пройти застройщику, для получения ГПЗУ требуется пройти 11 процедур, из которых в среднем 2 процедуры связаны с изменением разрешенного вида использования земельного участка. Еще 3 процедуры в среднем требуется для оформления изменения разрешенного вида использования земельного участка в

государственном кадастре недвижимости, Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью и договоре аренды земельного участка (при необходимости такого изменения).

Такие значения количества процедур характерны для всех городов, в которых проводился мониторинг, о чем свидетельствует низкий уровень относительной дифференциации (12-15%).

III.4.6. Количество процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости

Наименьшее количество процедур (в среднем 3 процедуры) требуется пройти на заключительном этапе реализации проекта по строительству многоквартирного дома, связанном с прохождением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости.

III.4.7. Степень распространения различных процедур в городах

По итогам мониторинга в городах всего зафиксировано 182 и 180 процедур соответственно в варианте получения прав на земельный участок на аукционе и варианте наличия у застройщика прав на земельный участок по иным основаниям (перечень всех возможных процедур см. в приложении Д).

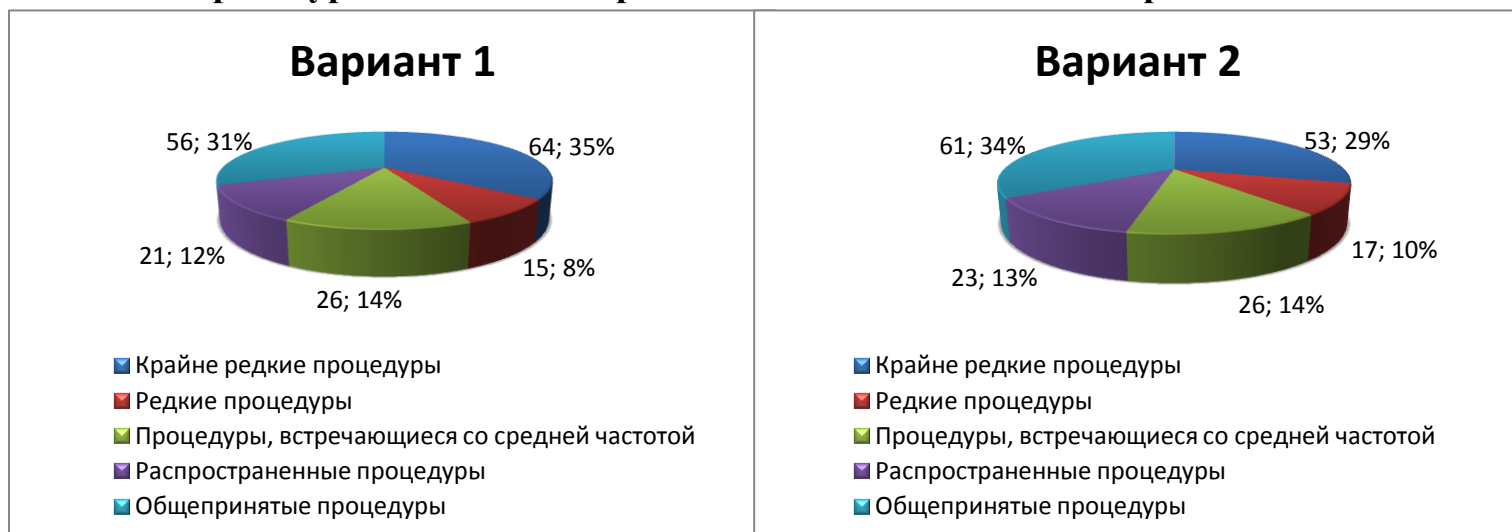
На рисунке 9 представлено распределение количества и доли процедур в их общем числе по частоте их применения в обследованных городах. Данное распределение позволяет выявить наиболее редко и наиболее часто встречающиеся процедуры в 43 исследуемых городах.

На основании полученных данных было выделено 5 групп процедур, отличающихся частотой их применения в городах:

- общепринятые процедуры (встречаются в 80-100% обследованных городов).

- распространенные процедуры (встречаются в 60-80% обследованных городов);
- процедуры, встречающиеся со средней частотой (встречаются в 40-60% обследованных городов);
- редкие процедуры (встречаются в 20-40% обследованных городов);
- крайне редкие процедуры (встречаются менее чем в 20% обследованных городов).

Рисунок 9. Распределение количества и доли процедур в общем числе процедур по частоте их применения в обследованных городах



Примечание: вариант 1 – получение прав на земельный участок на аукционе; вариант 2 – наличие у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе

Важно отметить, что из общего перечня всех возможных процедур, которые зафиксированы в рассматриваемых городах, общими практически для всех городов (требуются в 80-100% случаев) являются только около трети процедур – 56 процедур в случае получения прав на земельный участок на аукционе и 61 в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе. Преимущественно это процедуры, которые регламентируются федеральным

законодательством. Все процедуры, которые необходимо пройти застройщикам в «Нормативном городе», являются общепринятыми процедурами в обследованных городах. В их числе, например:

- получение градостроительного плана земельного участка;
- получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- получение разрешения на строительство;
- получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На рисунках 10 и 11 представлены распределения количества процедур по частоте их применения в обследованных городах и по этапам реализации проекта по строительству многоквартирного дома в случае получения прав на земельный участок на аукционе и в случае наличия прав на земельный участок, полученных не на аукционе. Распределения на рисунках 10 и 11 показывают, как по этапам реализации проекта по строительству многоквартирного дома распределены процедуры в каждой из пяти групп процедур, отличающихся частотой их применения в городах. Распределение на рисунке 12 показывает, как по пяти выделенным группам процедур распределены процедуры на каждом из этапов реализации проекта по строительству многоквартирного дома. Сравнение данных, которые представлены на таких рисунках, позволяет оценить, на каких этапах реализации инвестиционного проекта сосредоточены процедуры, которые не входят в состав общепринятых процедур.

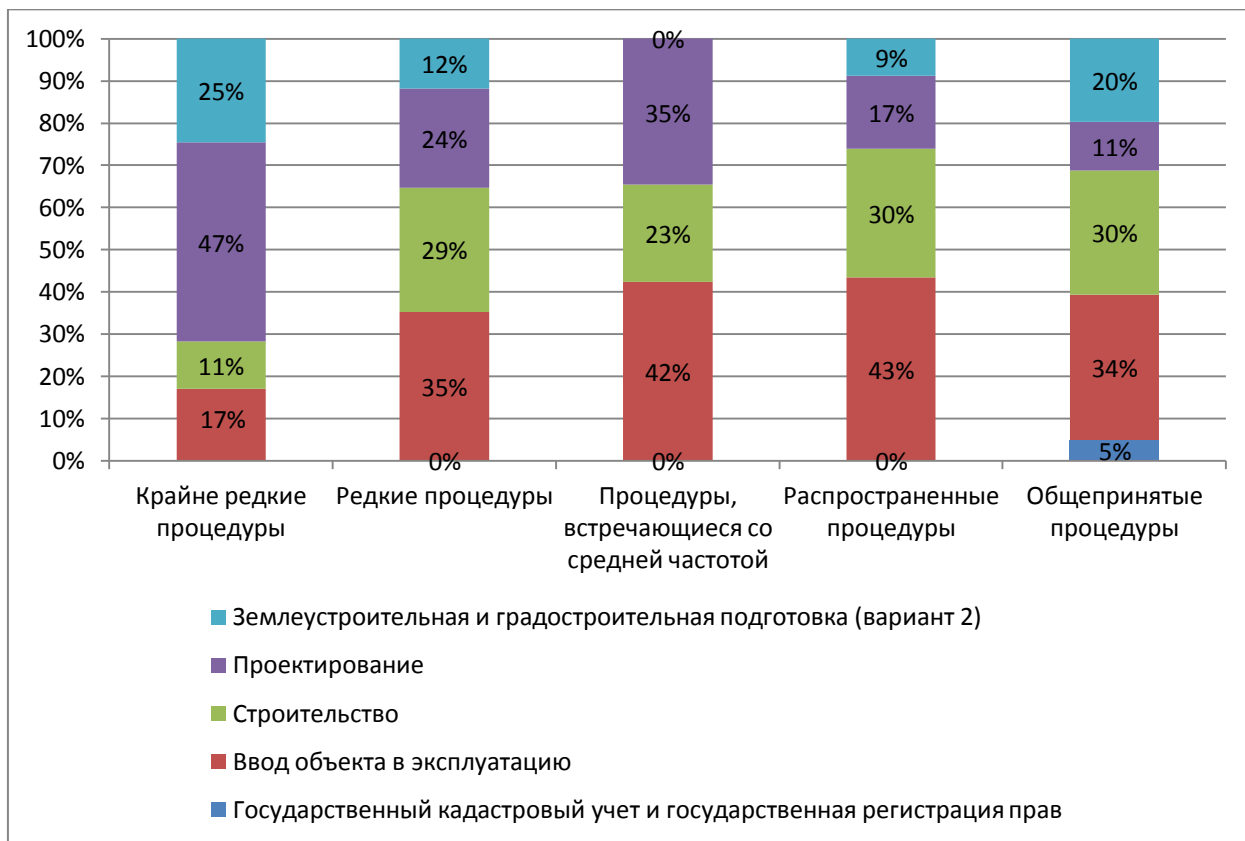
Рисунок 10. Распределение количества процедур по частоте их применения в обследованных городах и по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома в случае получения прав на земельный участок на аукционе



Примечание: вариант 1 – получение прав на земельный участок на аукционе

Из общепринятых процедур 70-75% относится к трем последним этапам реализации инвестиционно-строительного проекта (этапы строительства, ввода объекта в эксплуатацию, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости). Значительная часть всех зафиксированных на данных этапах административных процедур относятся к общепринятым: на этапе строительства 43% всех процедур относятся к общепринятым, на этапе ввода объекта в эксплуатацию – 37 %, а на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости – 100 %. Таким образом, на данных этапах реализации строительного проекта выявлены наименьшие различия в практике административных процедур.

Рисунок 11. Распределение количества процедур по частоте их применения в обследованных городах и по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе



Примечание: вариант 2 – наличие у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе

Из общего перечня всех возможных процедур, которые зафиксированы в рассматриваемых городах, около 12% относительно часто входят в перечень обязательных административных процедур (примерно в 60-80% городов), то есть относятся к группе распространенных процедур. Число таких распространенных процедур равно 23 в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе, и 21 в случае получения прав на земельный участок на аукционе.

Рисунок 12. Распределение процедур по доле городов, в которых они применяются, и по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома



Примечание: вариант 1 – получение прав на земельный участок на аукционе; вариант 2 – наличие у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе

Большинство распространенных процедур (более 70%) относятся к этапам строительства и ввода объекта в эксплуатацию. На этапе строительства распространенные процедуры составляют 17% от общего количества зафиксированных на данном этапе процедур, на этапе ввода объекта в эксплуатацию – 18%. К таким процедурам относятся, например, следующие:

- заключение договора водоснабжения стройплощадки;
- заключение договора водоснабжения стройплощадки;
- получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей электроснабжения;

- получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей водоснабжения и водоотведения.

Порядка 30 процедур применяются в практике административного регулирования жилищного строительства со средней частотой - примерно в 40-60% городов. Число таких процедур равно 26 независимо от варианта способа получения прав на земельный участок. Из них около двух третей относится к процедурам, которые необходимо пройти застройщикам на этапах строительства и ввода объекта в эксплуатацию, в рамках которых такие процедуры составляют, соответственно, 14% и 19% от числа всех возможных на данных этапах процедур. Примерно треть процедур (35%), встречающихся со средней частотой, относятся к этапу проектирования, в процессе реализации которого они составляют 18% от перечня всех возможных на данном этапе административных процедур. К таким процедурам, например, относятся:

- получение условий проектирования от службы гражданской обороны;
- получение условий проектирования от службы санитарного надзора;
- получение условий проектирования от службы благоустройства;
- получение условий проектирования от службы уличного освещения;
- получение заключения лабораторно-инструментальных исследований;
- получение условий проектирования от службы организации дорожного движения;
- получение согласования производства земляных работ в органе охраны природы;
- получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства требованиям оснащенности;

- получение проекта производства работ по закрытию улицы;
- получение экспертного заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности.

К относительно редким процедурам можно отнести процедуры, которые применяются лишь в 20% - 40% обследованных городов. Число таких процедур равно 17 в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе, и 15 в случае получения прав на земельный участок на аукционе. Около трети (35%, или 6 процедур) этих процедур относятся к этапу ввода объекта в эксплуатацию, составляя 11% от всех возможных на данном этапе процедур. Еще 5 редких процедур (29%) относятся к этапу строительства, а 4 – к этапу проектирования (24%). К относительно редко встречающимся процедурам, например, относятся следующие:

- получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории земельного участка;
- получение фрагмента правил землепользования и застройки;
- получение разрешения на выполнение инженерных изысканий;
- получение согласования производства земляных работ в органе местного самоуправления;
- получение условий проектирования от органа местного самоуправления;
- получение согласования высотности от аэронавигационной службы (или от аэропорта);
- получение экспертного заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности;

- получение заключения тепловизионного контроля ограждающих конструкций.

Около трети зафиксированных в обследовании процедур встречаются крайне редко – менее чем в 20% рассматриваемых городов. Общее число таких процедур равно 64 процедур в случае получения прав на земельный участок на аукционе и 53 в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе. К таким крайне редким относятся, например, следующие процедуры:

- получение акта обследования участка на наличие взрывоопасных предметов;
- получение условий проектирования от службы государственной экспертизы;
- получение градостроительной проработки в органе местного самоуправления;
- получение градостроительного заключения в органе местного самоуправления;
- получение чертежа градостроительного плана земельного участка;
- подготовка графического материала для оформления заключения на изменение вида разрешенного использования земельного участка;
- получение заключения на изменение вида разрешенного использования земельного участка;
- определение географических координат и отметок земли в Балтийской системе высот;
- получение экологических изысканий по земельному участку;
- получение согласования от органа экологической экспертизы;

- получение справки об отсутствии объектов культурного наследия;
- получение согласования схемы и сроков разрытия в органе пожарного надзора;
- получение разрешения локальной комиссии по теплоисточникам.

Большинство таких крайне редко встречающихся процедур (80%) относятся к этапу проектирования, который включает сбор исходных данных для проектирования, согласование и уточнение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, и этапу землеустроительной и градостроительной подготовки. При этом из всех возможных на этапе проектирования административных процедур примерно половина относится к крайне редко встречающимся процедурам.

Примечательно, что 31% крайне редко встречающихся процедур приходится на этап землеустроительной и градостроительной подготовки, в случае предоставления земельных участков для жилищного строительства на аукционе. Из 31 возможных процедур, зафиксированных на данном этапе при варианте предоставления земельных участков на аукционе, к крайне редко встречающимся процедурам относятся 24 процедуры (77%), а остальные 7 относятся к общепринятым процедурам. Среди таких крайне редко встречающихся процедур, например:

- получение заключения Департамента природных ресурсов;
- получение заключения Роспотребнадзора;
- получение заключения радиологических и биохимических обследований;
- подготовка экспертного заключения о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия;
- получение справки об отсутствии объектов культурного наследия;
- получение согласия Администрации города на оформление градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ);

- получение проекта распоряжения главы города об утверждении ГПЗУ;
- получение проекта границ земельного участка;
- получение технических условий на улучшение гидрологического состояния ЗУ.

III.4.8. Выводы по итогам анализа количества и состава административных процедур при реализации проектов по строительству многоквартирных домов

На основании проведенного анализа полученных в результате мониторинга данных можно сделать следующие выводы относительно количества и состава административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома:

- в среднем застройщику требуется пройти около 100 процедур. Максимальное количество процедур, зафиксированное в одном из обследованных городов, достигает 143 в случае, когда имеющийся у застройщика земельный участок, полученный не на аукционе, требует изменения разрешенного вида использования. Минимальное количество процедур, зафиксированное в одном из обследованных городов, равно 73 и достигается в случае, когда застройщик получает права на земельный участок на аукционе;
- общий перечень всех возможных процедур, зафиксированных в городах, включает 182 и 180 процедур соответственно в варианте получения прав на земельный участок на аукционе и варианте наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных по иным основаниям;
- большинство процедур относится к этапу ввода объекта в эксплуатацию (в среднем 35 процедур) и этапу строительства (в среднем 34 процедуры);

- наблюдаются существенные различия между городами по составу административных процедур;
- из общего перечня всех возможных процедур общими практически для всех городов (требуются в 80-100% случаев) являются только около трети процедур – 56 процедур в случае получения прав на земельный участок на аукционе и 61 в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе;
- наибольшие различия по городам отмечены в составе процедур, относящихся к периоду до начала строительства (этапы землеустроительной и градостроительной подготовки, а также проектирования);
- наименьшие различия отмечены в составе процедур, относящихся к периоду после окончания строительства (этапы ввода объекта в эксплуатацию, а также государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости).

III.5. Анализ сроков прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома

III.5.1. Общая характеристика сроков прохождения процедур

На рисунке 13 представлены совокупные средние сроки прохождения всех административных процедур в процессе реализации рассматриваемого инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома. Совокупные средние сроки прохождения административных процедур рассчитаны по всем имеющимся данным как сумма средних сроков прохождения административных процедур по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома.

Такие сроки рассчитаны по следующим вариантам:

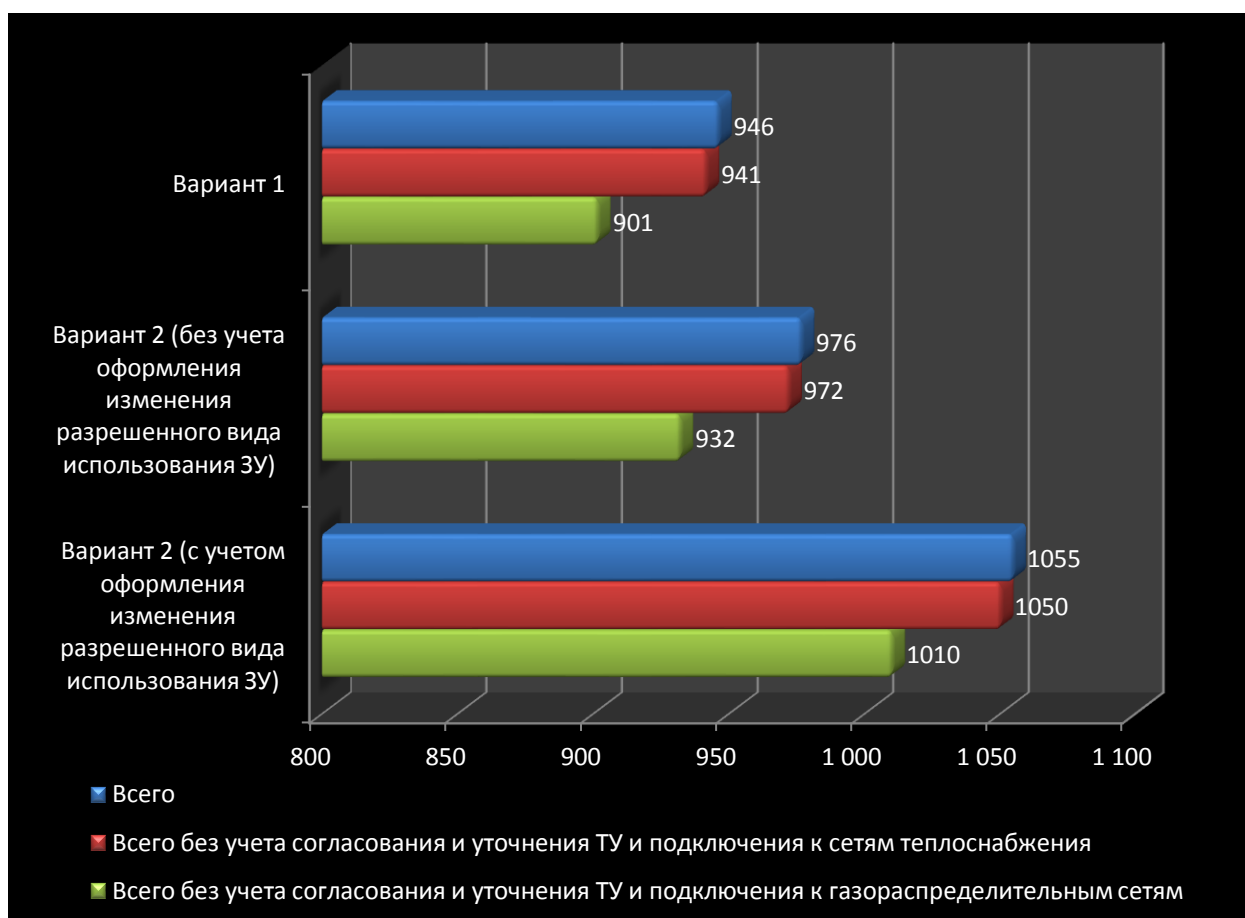
- 1) получение права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе (Вариант 1);
- 2) земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям и не требует изменения разрешенного вида использования (Вариант 2 без учета оформления изменения разрешенного вида использования);
- 3) земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям и требует изменения разрешенного вида использования (Вариант 2 с учетом оформления изменения разрешенного вида использования).

Для каждого варианта проведен расчет трех встречающихся на практике случаев подключения построенных многоквартирным домов к сетям инженерно – технического обеспечения, предусматривающих подключение:

- 1) ко всем видам сетей: электрическим, тепловым, газораспределительным, сетям водоснабжения и водоотведения;
- 2) ко всем видам сетей кроме газораспределительных сетей;
- 3) ко всем видам сетей кроме сетей теплоснабжения.

Совокупные средние сроки прохождения административных процедур при различных вариантах получения или наличия у застройщика прав на земельный участок для строительства составляют от 901 до 946 дней.

Рисунок 13. Совокупный средний срок прохождения всех административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома (в календарных днях)



В случае, когда права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка получены на аукционе, прохождение всех разрешительных и согласовательных процедур составляет в среднем 946 дней, включая подключение ко всем видам сетей инженерно-технического обеспечения. При этом данный процесс занимает в среднем на 30 дней меньше, чем в случае, когда земельный участок уже находится в собственности или аренде у застройщика и не требует изменения вида разрешенного использования (976 дней), и практически на 110 дней меньше, чем в случае, когда требуется изменение вида разрешенного использования (1055 дней).

Заметим, что получение прав на земельный участок на аукционе позволяет существенно сократить сроки прохождения всех административных процедур, несмотря на то, что в данном случае застройщик должен пройти также дополнительные процедуры, связанные с участием в аукционе и оформлением прав на земельный участок. При этом, необходимо отметить, что в данном случае еще не учитывается срок прохождения процедур, которые необходимо пройти застройщику для получения прав на земельный участок по иным основаниям (не на аукционе).

Аналогичным образом соотносятся общие сроки, не учитывающие подключение к тепловым или газораспределительным сетям в случаях, когда отсутствует такая необходимость.

Следует отметить, что при интерпретации результатов необходимо принимать во внимание, что при расчете совокупных средних сроков допускается определенная погрешность, связанная с тем, что по допущениям исследования, одновременное прохождение процедур возможно только в рамках одного блока каждого этапа реализации проекта. На практике в отдельных случаях возможно одновременное прохождение процедур, соответствующих разным блокам и этапам реализации инвестиционного проекта.

В варианте, предусматривающем участие в аукционе, наименьший зафиксированный в обследовании срок преодоления административных барьеров составляет 825 дней, в варианте, когда у застройщика есть права на земельный участок, предназначенный для жилищного строительства – 812 дней, в варианте, предусматривающем изменение вида разрешенного вида использования – 886 дней. Наибольшие зафиксированные в городах значения сроков для указанных вариантов равны соответственно 1639, 1687 и 1782дней.

В исследуемых городах наблюдается относительно умеренная дифференциация по общей средней продолжительности преодоления административных барьеров (показатель относительной вариации составляет

30-50%). Таким образом, можно сделать вывод о том, что в большинстве городов наблюдаются высокие значения показателя.

На рисунке 14 представлены минимальные, максимальные и средние сроки прохождения административных процедур на отдельных этапах реализации проекта по строительству многоквартирного дома при получении прав на земельный участок на аукционе (усредненные по количеству наблюдений). Соответствующие показатели для случая наличия у застройщика земельного участка, права на который получены не на аукционе, различаются только на стадии землеустроительной и градостроительной подготовки.

Наиболее продолжительными оказываются процедуры, которые необходимо пройти застройщику на этапах проектирования и строительства – в среднем они в совокупности занимают 561 день.

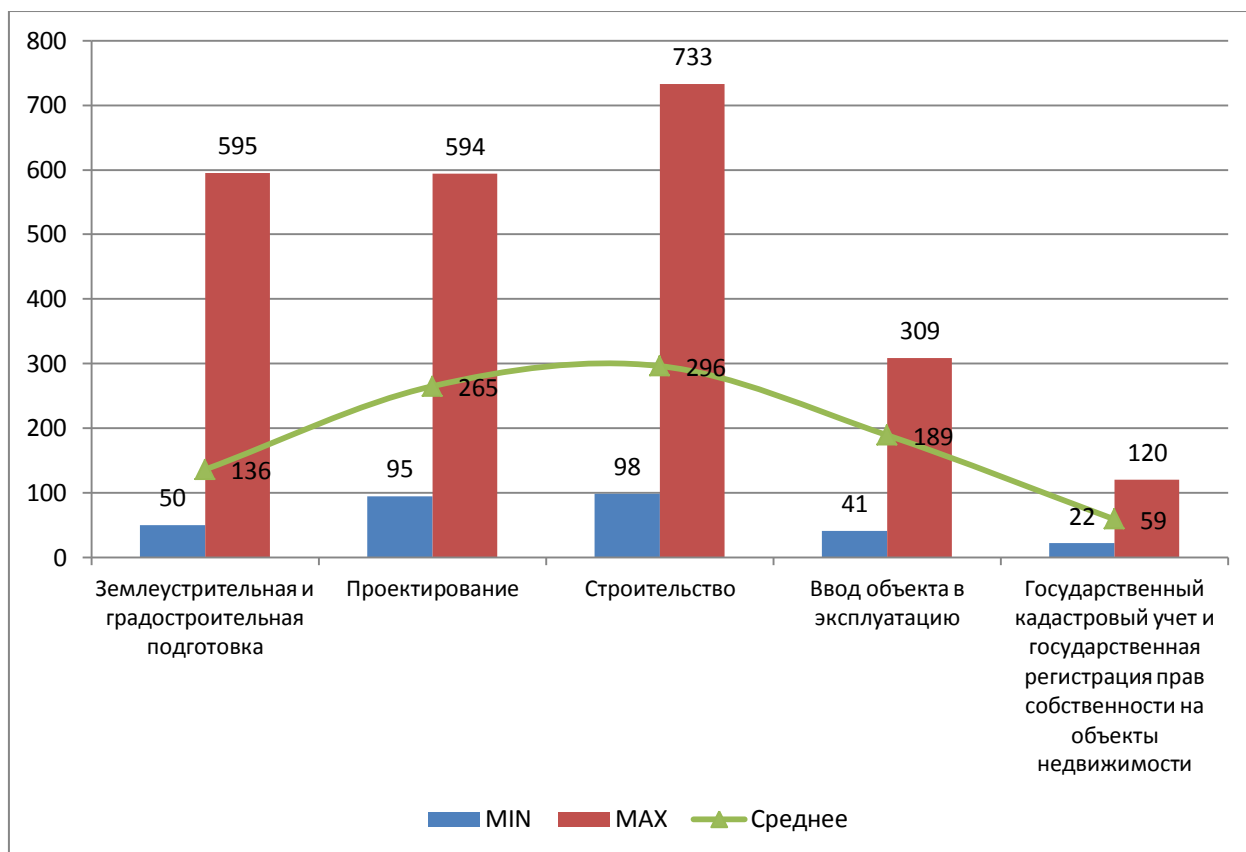
Проанализируем сроки прохождения процедур на отдельных этапах реализации проекта по строительству многоквартирного дома в порядке убывания средних значений данного показателя.

III.5.2. Срок прохождения процедур на этапе строительства

Наибольшее время на прохождение административных процедур застройщики затрачивают на этапе строительства – в среднем 296 дней. При этом 54% времени, или 140 дней, требуется для прохождения процедур, связанных с получением разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ. Еще в среднем 100 дней занимает получение положительного заключения государственного строительного надзора.

При этом в большинстве городов (15 из 21, по которым имеются соответствующие данные) срок прохождения процедур на этапе строительства составляет более 250 дней, тогда как лишь в четырёх городах требуется менее 150 дней.

Рисунок 14. Средний, минимальный и максимальный срок прохождения административных процедур на отдельных этапах реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома при получении прав на земельный участок на аукционе (в календарных днях)



III.5.3. Срок прохождения процедур на этапе проектирования

На этапе проектирования среднее время прохождения процедур составляет 265 дней. Основную часть времени (в среднем 79%, или 210 дней) занимают процедуры, связанные со сбором исходных данных для проектирования и выполнения инженерных изысканий (в среднем 54%, или 144 дня), а также процедуры, связанные с прохождением государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (в среднем 25%, или 66 дней).

Среди городов, принявших участие в мониторинге, наблюдается умеренная дифференциация по срокам прохождения процедур на этапе проектирования (показатель относительной вариации составляет 51%). На

данном этапе застройщику требуется потратить минимум 95 и максимум 594 дней на прохождение всех административных процедур.

III.5.4. Срок прохождения процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию

Третьим по продолжительности прохождения всех административных процедур в процессе строительства многоквартирного дома является этап ввода объекта в эксплуатацию. В среднем на данном этапе необходимо потратить 189 дней, в том числе 70% этого времени требуется потратить на прохождение процедур, связанных с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении.

Следует отметить, что среди городов, принявших участие в мониторинге, на этапе ввода объектов в эксплуатацию также наблюдается умеренная дифференциация по срокам прохождения процедур (показатель относительной вариации составляет 52%). На данном этапе застройщику требуется потратить минимум 41 и максимум 309 дней на прохождение всех административных процедур.

III.5.5. Срок прохождения процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки

Этап землеустроительной и градостроительной подготовки требует различного времени в разных вариантах получения прав на земельный участок.

В случае получения прав на земельный участок для жилищного строительства на аукционе, процедуры данного этапа в среднем занимают 136 дней (минимальный зафиксированный срок – 50 дней, а максимальный – 595 дней). Такие процедуры включают получение и оформление права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе, получение градостроительного плана земельного участка.

Как было сказано выше, далеко не во всех городах местные власти проводят аукционы по предоставлению земельных участков для жилищного строительства. В случаях, когда застройщики уже имеют в собственности или в аренде земельный участок, в среднем прохождение всех административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки составляет 244 дней, что практически в два раза дольше, чем в случае получения земельного участка на аукционе. Максимально данный этап в обследованных городах достигает 358 дней (в случае необходимости изменения вида разрешенного использования), что сопоставимо с аналогичным сроком на этапе строительства. Минимальный зафиксированный в обследовании срок – 116 дней. Еще раз отметим, что в данном обследовании не учитывались процедуры при приобретении и оформлении прав на земельный участок.

В шести городах (из тринадцати, по которым имеются соответствующие данные) даже при наличии прав на земельный участок, но которые были получены не по результатам аукционов, застройщики тратят более 200 дней на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки. Значительную долю времени в данном случае занимает процесс изменения разрешенного вида использования земельного участка – в среднем 78 дней. В некоторых городах на осуществление этого действия необходимо потратить 230 дней, тогда как наименьший зафиксированный срок изменения разрешенного вида использования земельного участка в исследуемых городах составляет 18 дней.

III.5.6. Срок прохождения процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости

Наименьшее количество времени требуется для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет и на регистрацию прав собственности на объекты недвижимости – в среднем 59 дней.

III.5.7. Выводы по итогам анализа сроков прохождения административных процедур при реализации проектов по строительству многоквартирных домов

На основании анализа полученных в результате мониторинга данных можно сделать следующие выводы относительно сроков прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома:

- совокупные средние сроки прохождения административных процедур при различных вариантах получения или наличия у застройщика прав на земельный участок для строительства составляют от 901 до 946 дней;
- наименьшие совокупные средние сроки прохождения административных процедур достигаются в случае, предусматривающем получение прав на земельный участок на аукционе – 946 день против максимальных совокупных средних сроков - 1055 дней в случае, когда у застройщика уже есть права на земельный участок, но для строительства многоквартирного дома требуется изменение разрешенного вида использования земельного участка;
- наименьший зафиксированный в обследовании срок преодоления административных барьеров составляет 812 дней – в варианте, предусматривающем наличие у застройщика прав на земельный участок, который не требует изменения вида разрешенного использования. Наибольший зафиксированный в обследовании срок преодоления административных барьеров составляет 1782 дня в случае, предусматривающем наличие у застройщика прав на земельный участок, который требует изменения вида разрешенного использования;

- наиболее продолжительными оказываются процедуры, которые необходимо пройти застройщику на этапах проектирования и строительства – в среднем они занимают 265 и 296 дней соответственно;
- основную часть времени (в среднем 73%) на этапе проектирования занимают процедуры, связанные со сбором исходных данных для проектирования и выполнения инженерных изысканий (в среднем 50%), а также процедуры, связанные с прохождением государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (в среднем 23%);
- на этапе строительства 54% времени, что составляет в среднем 140 дней, требуется для прохождения процедур, связанных с получением разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ. Еще в среднем 100 дней занимает получение положительного заключения государственного строительного надзора;
- в случаях, когда застройщики уже имеют в собственности или в аренде земельный участок, в среднем прохождение всех административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки составляет 229 дней, что практически в два раза дольше, чем в случае получения земельного участка на аукционе (в среднем 136 дней);
- наименьшее количество времени требуется для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет и на регистрацию прав собственности на объекты недвижимости – в среднем 59 дней.

III.6. Анализ стоимости прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома

III.6.1. Общая характеристика стоимости прохождения процедур

На рисунке 15 представлена совокупная средняя стоимость прохождения всех административных процедур в процессе реализации рассматриваемого инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома по следующим вариантам:

- 1) получение права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе (Вариант 1);
- 2) земельный участок находится в собственности у застройщика по иным основаниям и не требует изменения разрешенного вида использования (Вариант 2 без учета оформления изменения разрешенного вида использования);
- 3) земельный участок находится в собственности у застройщика по иным основаниям и требует изменения разрешенного вида использования (Вариант 2 с учетом оформления изменения разрешенного вида использования).

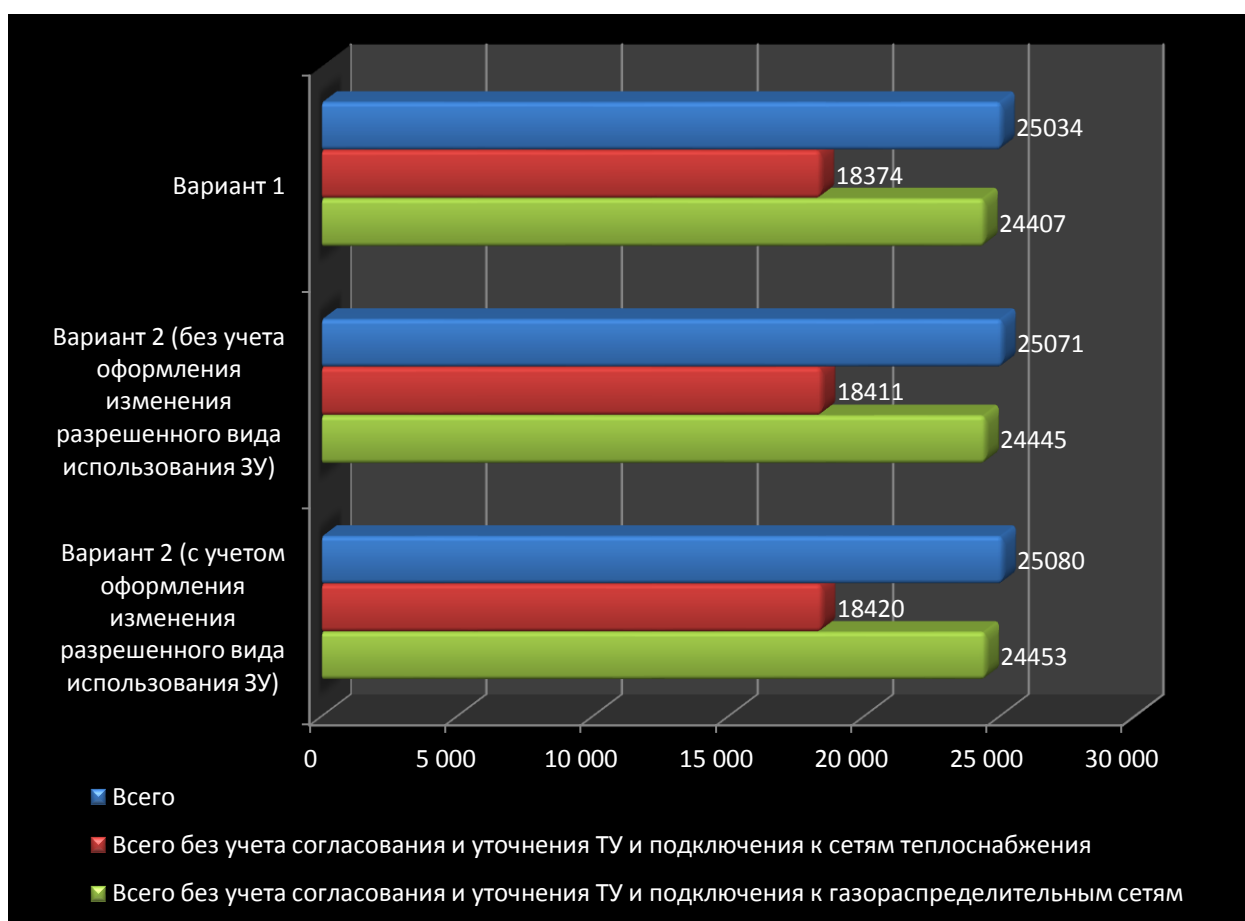
Совокупная средняя стоимость рассчитывалась по всем имеющимся данным как сумма средних стоимостей прохождения административных процедур по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома.

Как видно из рисунка 15, *во всех трех вариантах совокупная средняя стоимость прохождения всех разрешительных и согласовательных процедур является практически одинаковой и составляет приблизительно 25 млн. рублей. Подавляющую долю этих затрат (в среднем около 80%) составляют расходы на подключение к сетям*

*инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения*⁹.

Следует отметить, что расходы на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения существенно различаются по городам, в которых проводился мониторинг (коэффициент вариации 90-125%, в зависимости от вида сетей).

Рисунок 15. Совокупная средняя стоимость прохождения всех административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома (в тыс. рублей)



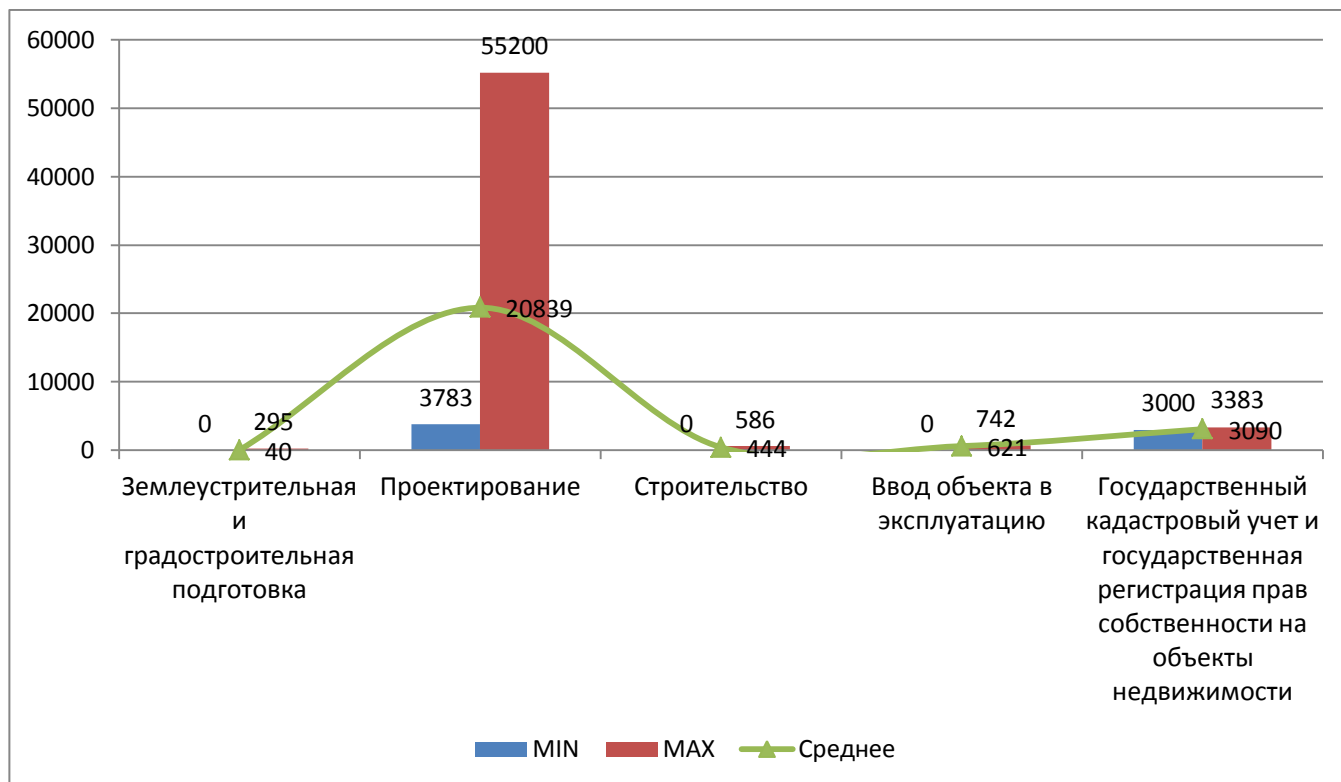
⁹ Напоминаем, что в рамках данного исследования учитывались процедуры, связанные с подключением к сетям инженерно-технического обеспечения, а при оценке стоимости таких процедур учитывались также сами расходы на подключение.

На рисунке 16 представлены минимальные, максимальные и средние значения стоимости прохождения административных процедур **на отдельных этапах реализации проекта** в случае получения прав на земельный участок на аукционе. Соответствующие показатели для случая наличия у застройщика земельного участка, права на который получены не на аукционе, различаются только на стадии землеустроительной и градостроительной подготовки.

Важно учесть, что в процессе мониторинга крайне сложно было получить информацию о стоимости административных процедур, что привело к потере большого числа наблюдений по данному показателю. Преимущественно данная проблема коснулась административных процедур, связанных с подключением к сетям инженерно-технического обеспечения, поэтому не всегда было возможно определить минимальные и максимальные значения стоимости прохождения административных процедур для этапов инвестиционно-строительного проекта, включающих такие процедуры. С учетом указанных ограничений на количество наблюдений необходимо принимать во внимание, что минимальные и максимальные значения стоимости прохождения административных процедур, указанные на рис. 16 не включают:

- **на этапе проектирования** - стоимость прохождения процедур, связанных с подключением и согласованием технических условий подключения к газораспределительным сетям;
- **на этапе строительства** - стоимость прохождения процедур, связанных с получением положительного заключения государственного строительного надзора;
- **на этапе ввода объекта в эксплуатацию** - стоимость прохождения процедур, связанных с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении.

Рисунок 16. Средняя, минимальная и максимальная стоимость прохождения административных процедур на отдельных этапах реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома при получении прав на земельный участок на аукционе (тыс. рублей)



Проанализируем стоимость прохождения процедур на отдельных этапах реализации проекта по строительству многоквартирного дома в порядке убывания средних значений данного показателя.

III.6.2. Стоимость прохождения административных процедур на этапе проектирования

Наиболее затратными являются процедуры, которые необходимо пройти застройщику на этапе проектирования, - в среднем около 21 млн. рублей. Подавляющую долю этих затрат (в среднем 96%) составляют расходы на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения.

Распределение городов по стоимости прохождения административных процедур, связанных с подключением ко всем видам инженерно-технической инфраструктуры, анализировалось без учета газораспределительных сетей. Данное распределение наиболее полно отражает сложившуюся ситуацию без потери точности оценок, так как, с одной стороны, исключение из рассмотрения процедур подключения к газораспределительным сетям не оказывает значимого воздействия на средние показатели, а с другой стороны, исключение данных процедур позволило использовать большее число наблюдений.

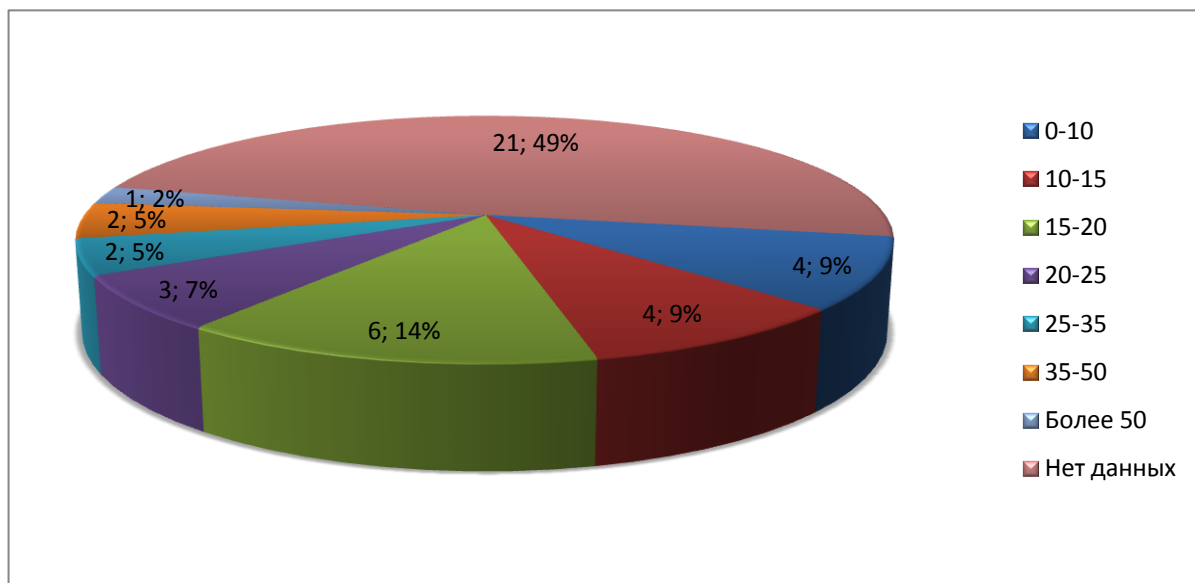
Важно отметить, что по результатам проведенного мониторинга, выявлены большие различия между городами по средней стоимости прохождения процедур, связанных с подключением ко всем видам инженерно-технической инфраструктуры, анализировалось без учета газораспределительных сетей (средний коэффициент вариации 105%¹⁰), наименьшее зафиксированное значение которой составляет 3783 тыс. рублей, а наибольшее – 55200 тыс. рублей.¹¹

Рисунок 17 показывает количество городов (в абсолютном и относительном выражении), в которых стоимость прохождения административных процедур, связанных с подключением ко всем видам инженерно-технической инфраструктуры, кроме газораспределительных сетей, находится в указанных на рисунке интервалах.

¹⁰ Средний коэффициент вариации рассчитан, как среднее арифметическое значение коэффициентов вариации по отдельным блокам (Б.3-Б.6) этапа проектирования.

¹¹ Для рассматриваемого в данном исследовании проекта (см. «Допущения в отношении рассматриваемого (условного) проекта строительства многоквартирного дома»).

Рисунок 17. Распределение городов (по количеству и доле в общем количестве обследованных городов) по стоимости прохождения административных процедур (в млн. рублей), связанных с подключением ко всем видам инженерно-технической инфраструктуры, кроме газораспределительных сетей



Типичное значение, или наиболее часто встречающееся значение показателя (мода), стоимости прохождения административных процедур, связанных с подключением ко всем видам инженерно-технической инфраструктуры, кроме газораспределительных сетей в исследуемой выборке городов находится в интервале от 15 до 20 млн. руб. Наименьшее значение составляет 3,8 млн. рублей. В четырёх городах стоимость подключения и согласования технических условий подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, электрическим и тепловым сетям составляет от 5 до 10 млн. рублей. В пяти городах стоимость прохождения этих административных процедур превышает 25 млн. рублей, достигая максимум 55 млн. рублей, что более чем в 2,5 раза превышает среднее значение.

III.6.3. Стоимость прохождения административных процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости

На втором месте по стоимости находятся административные процедуры, связанные с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав собственности на объекты недвижимости. Стоимость прохождения процедур на данном этапе реализации инвестиционного проекта оцениваются застройщиками в среднем в 3090 тыс. рублей¹². По данному показателю наблюдается низкая дифференциация (коэффициент вариации 15%), что свидетельствует о небольших различиях между городами по стоимости прохождения административных процедур на данном этапе.

Следует отметить, однако, что предпосылка мониторинга о том, что по завершении строительства и ввода объекта в эксплуатацию застройщик регистрирует права собственности на все квартиры в многоквартирном доме, является мало реалистичной. На практике у застройщиков существует возможности сэкономить финансовые ресурсы, не регистрируя права собственности на все квартиры. Например, это возможно в случае, когда квартиры передаются по договорам долевого участия, и право собственности на квартиры регистрируют участники долевого строительства.

III.6.4. Стоимость прохождения административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию

Прохождение административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию, по результатам мониторинга, оценивается в среднем в 621 тыс. рублей. В среднем 14% этих расходов составляют расходы на получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а 86% приходится на расходы, связанные с прохождением административных процедур, связанных с

¹² Напомним, что, по допущениям исследования, в рассматриваемом многоквартирном доме 200 квартир. Предполагается, что застройщик регистрирует права собственности на все квартиры.

подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении.

III.6.5. Стоимость прохождения административных процедур на этапе строительства

На этапе строительства средняя стоимость прохождения административных процедур составляет 444 тыс. руб., в том числе в среднем 35% составляют расходы на получение разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ.

Стоимость прохождения процедур на данном этапе существенно различается по 8 городам, по которым имелись необходимые данные (коэффициент вариации 144%). Так, минимальная зафиксированная стоимость получения разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ, равна 0 рублей, а максимальная – 586 тыс. рублей.

Во всех обследованных городах прохождение проверок органами государственного строительного надзора является бесплатным¹³, а большую часть расходов (в среднем 65%) на данном этапе реализации проекта строительства многоквартирного дома составляют расходы на процедуры, связанные с получением положительного заключения государственного строительного надзора, которые мало отличаются по городам.

III.6.6. Стоимость прохождения административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки

Стоимость прохождения административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки различается в зависимости от варианта получения прав на земельный участок для

¹³ Напомним, что в рамках мониторинга анализировались лишь официальные платежи.

строительства на аукционе или наличия у застройщика земельного участка по иным основаниям.¹⁴

Совокупная средняя стоимость прохождения административных процедур на данном этапе составляет 40 тыс. рублей в случае **получения права собственности или права аренды земельного участка на аукционе**. Из них в среднем 23 тыс. рублей, или 58%, приходится на прохождение административных процедур, связанных с получением градостроительного плана земельного участка. Однако стоимость прохождения этих процедур существенно различается по городам (коэффициент вариации 255%) – тогда как в одних городах процедуры, связанные с получением ГПЗУ являются бесплатными, в других городах застройщикам приходится тратить на их прохождение более 100 тыс. рублей. На оформление права собственности или аренды земельного участка, полученного на аукционе для жилищного строительства, застройщики тратят в среднем около 16 тыс. рублей.

Совокупная средняя стоимость прохождения административных процедур на данном этапе составляет 86 тыс. рублей в случае **наличия у застройщика права собственности или права аренды земельного участка, полученного не на аукционе** (то есть более чем в два раза больше, чем в случае получения прав на земельный участок на аукционе). В среднем более 77 тыс. рублей необходимо потратить на прохождение административных процедур, связанных с получением градостроительного плана земельного участка. Высокое значение коэффициента вариации (150%) свидетельствует о значительных различиях данного показателя в исследуемых городах¹⁵ – его минимальное значение равно 9 тыс. рублей, а максимальное – 251 тыс. рублей.

¹⁴ Напомним, что по допущениям мониторинга для сопоставимости таких различных вариантов в стоимость административных процедур не включались затраты застройщика непосредственно на приобретение земельного участка на аукционе.

¹⁵ Сопоставимые данные по процедурам, связанным с получением градостроительного плана земельного участка, в варианте наличия у застройщика права собственности или права аренды земельного участка, полученного не на аукционе, доступны только по 4 городам.

III.6.7. Выводы по итогам анализа стоимости прохождения административных процедур при реализации проектов по строительству многоквартирных домов

На основании проведенного анализа полученных в результате мониторинга данных можно сделать следующие выводы относительно стоимости прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома:

- в среднем на прохождение всех административных процедур требуется затратить около 25 млн. рублей;
- подавляющую долю этих затрат (в среднем около 80%) составляют расходы на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения;
- минимальная стоимость прохождения административных процедур, связанных с подключением и согласованием технических условий подключения ко всем видам сетей инженерно-технической инфраструктуры (без учета газораспределительных сетей), в одном из обследованных городов составляет 3,8 млн. рублей. Максимальная стоимость в одном из обследованных городов достигает 55 млн. рублей;
- наиболее затратными являются процедуры, которые необходимо пройти застройщику на этапе проектирования, - в среднем 21 млн. рублей; подавляющую долю этих затрат (в среднем 96%) составляют расходы на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения;
- наименьшие финансовые затраты требуются для прохождения административных процедур на этапах землеустроительной и градостроительной подготовки и строительства (без учета стоимости прав на земельный участок для жилищного строительства).

III.7. Описание результатов сравнения обследованных городов с «Нормативным городом»

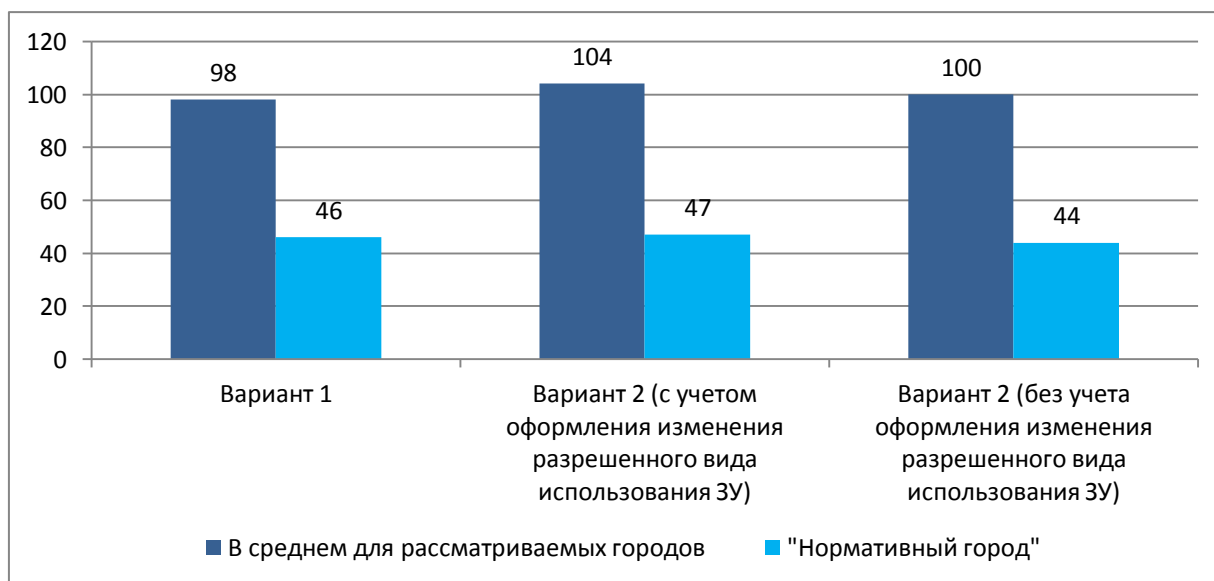
III.7.1. Сравнительный анализ количества и состава административных процедур в обследованных городах и в «Нормативном городе»

Как было показано выше, перечень всех зафиксированных в обследованных городах административных процедур достигает 182 и 180 соответственно при получении прав на земельный участок на аукционе и при наличии у застройщика права на земельный участок, полученного иным способом.

В целях сравнительного анализа количества и состава административных процедур в анализируемых городах с количеством и составом административных процедур, определенных в федеральных законах и иных федеральных нормативных правовых актах, был построен портрет «Нормативного города», который включает все процедуры, определенные в рамках федерального регулирования.

В таком условном «Нормативном городе» в зависимости от варианта получения прав на земельный участок на аукционе или наличия прав на земельный участок застройщикам необходимо пройти от 44 до 46 процедур в процессе реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома. В рассматриваемых в данном исследовании городах необходимо пройти в среднем от 98 до 104 административных процедур, что более чем в два раза больше, чем в «Нормативном городе» (см. рис. 18).

Рисунок 18. Среднее количество административных процедур в рассматриваемых городах и в «Нормативном городе» (единиц)



Следует отметить, что не все процедуры, существующие в «Нормативном городе», были указаны в анкетах экспертами в исследуемых городах, что, возможно, связано с ошибками, возникающими в ходе опроса. Таким образом, похоже, что различия являются еще более существенными, чем показывает данное сравнение.

Различия в количестве административных процедур между рассматриваемыми городами и «Нормативным городом» свидетельствуют о том, что в среднем около половины административных процедур в жилищном строительстве регламентируются законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также муниципальными нормативными актами, которые возможно не всегда соответствует федеральному законодательству, в том числе законодательству о градостроительной деятельности и земельному законодательству¹⁶.

¹⁶ Строгий вывод можно сделать только в случае анализа региональной и местной нормативной правовой базы, что не являлось задачей настоящего исследования. Возможно, что такие региональные и местные акты субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления и не противоречат федеральному законодательству, поскольку законодательство о градостроительной деятельности и земельное законодательство являются предметами совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Наибольшее отклонение в количестве процедур существует *на этапах проектирования и строительства* (см. рис. 19).

Рисунок 19. Среднее количество административных процедур в рассматриваемых городах и в «Нормативном городе» на различных этапах инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома (единиц)



Причиной существенных различий в количестве процедур *на этапе проектирования* (в рассматриваемых городах в среднем требуется пройти 15 процедур против 8 процедур в «Нормативном городе») является то, что на практике, как показывают результаты мониторинга, застройщики вынуждены собирать большое число исходных данных для проектирования и согласований проектной документации, которые не предусмотрены законодательством на федеральном уровне.

На этапе строительства в рассматриваемых городах в отличие от «Нормативного города» основную часть процедур составляют процедуры получения всех необходимых документов и согласований, необходимых для проведения строительных работ (в среднем 13 процедур, не включая разрешения на строительство), а также проверки органами государственного строительного надзора (в среднем 13 проверок).

Практически вдвое больше административных процедур необходимо пройти застройщикам *на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки в случае, когда у застройщика уже есть право на земельный участок, полученное не на аукционе*. Это объясняется тем, что в «Нормативном городе» получение градостроительного плана земельного участка сопряжено с прохождением 5 процедур, тогда как в рассматриваемых городах для этого требуется в среднем 11 процедур.

Для получения *разрешения на ввод объекта в эксплуатацию* в рассматриваемых городах необходимо пройти в среднем 5 процедур в отличие от «Нормативного города», в котором требуется только 1 процедура. В 1,5 раза больше процедур требуется для подписания актов о подключении (присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения и заключении договоров ресурсоснабжения.

На этапе *государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости* значимых различий в количестве процедур не выявлено, поскольку регулирование данных процедур в целом относится к федеральному полномочию и не может устанавливаться на региональном и местном уровне. Следует отметить, однако, что в 95% обследованных городов застройщики на данном этапе проходят процедуру технической инвентаризации, которая не является обязательной в соответствии с федеральным регулированием.

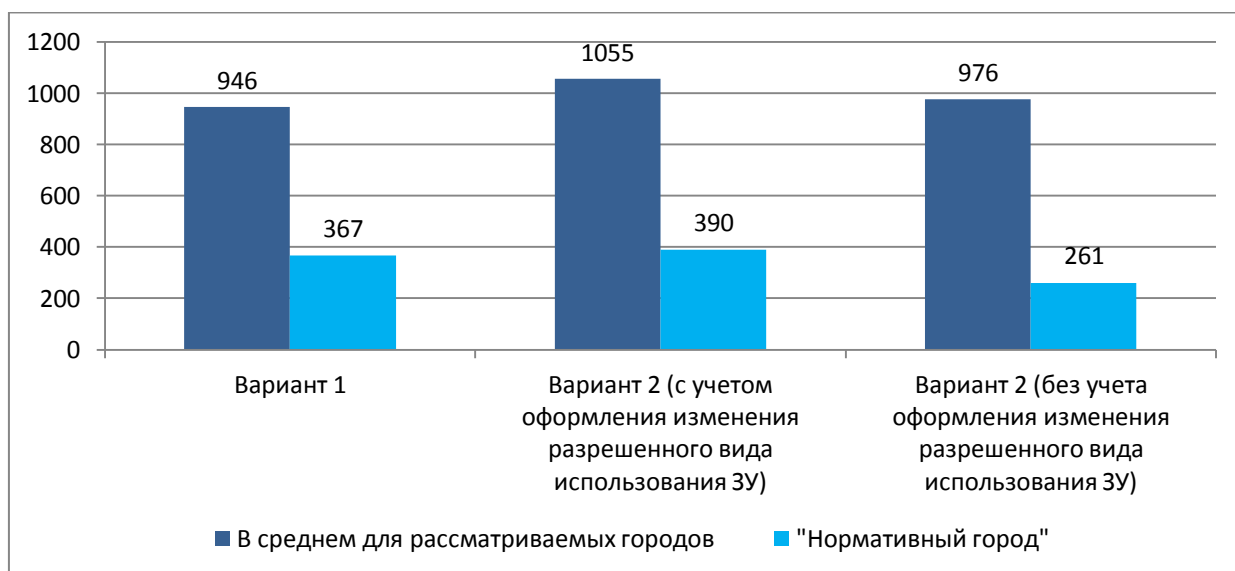
III.7.2. Сравнительный анализ сроков и стоимости прохождения административных процедур в обследованных городах и в «Нормативном городе»

Как показано на рисунке 20, в «Нормативном городе» в зависимости от вариантов получения прав на земельный участок на аукционе или наличия прав на земельный участок прохождение всех административных процедур в процессе реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома занимает от 261 до

390 дней. В рассматриваемых в данном исследовании городах соответствующие сроки составляют от 946 до 1055 дней, то есть примерно в три раза больше, чем в «Нормативном городе».

Следует учитывать, что для расчета средних сроков прохождения административных процедур в «Нормативном городе» использовались средние фактические сроки, указанные респондентами, а не сроки, регламентированные федеральным регулированием.

Рисунок 20. Средний срок прохождения административных процедур в рассматриваемых городах и в «Нормативном городе» (в календарных днях)



Важно отметить, что указанные расхождения могут быть недооценены, поскольку сроки прохождения административных процедур в «Нормативном городе», регламентированные на федеральном уровне для ряда процедур, в некоторых случаях ниже, чем средние фактические сроки, отмеченные респондентами. Например, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, срок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не должен превышать 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. По результатам мониторинга, данный срок в среднем составляет 15 дней.

Рисунок 21. Средний срок прохождения административных процедур в рассматриваемых городах и в «Нормативном городе» на различных этапах инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома (в календарных днях)



Совокупная средняя стоимость прохождения административных процедур в обследованных городах и в «Нормативном городе» различается незначительно, поскольку процедуры, требующие максимальных затрат, а именно заключение договоров о присоединении (подключении) к сетям инженерно-технической инфраструктуры, являются обязательными и в обследованных городах, и в «Нормативном городе».

III.7.3. Выводы по результатам сравнения обследованных городов с «Нормативным городом»

На основании анализа полученных в результате мониторинга данных можно сделать следующие выводы относительно различий между количеством, составом, сроком и стоимостью прохождения административных процедур при реализации инвестиционного проекта по

строительству многоквартирного дома в «Нормативном городе» и в анализируемых городах:

- в зависимости от варианта получения на аукционе или наличия прав на земельный участок по иным основаниям в анализируемых городах необходимо пройти в среднем от 98 до 104 административных процедур, что более чем в два раза превышает количество процедур в «Нормативном городе» (44 и 46 процедур соответственно);
- наибольшее отклонение в количестве процедур существует на этапах проектирования (5 в «Нормативном городе» и в среднем 18 процедур в анализируемых городах), строительства (8 и 34 процедур соответственно), а также землеустроительной и градостроительной подготовки в случае, когда у застройщика уже есть право на земельный участок, полученное не на аукционе (8 и 15 процедур соответственно);
- в зависимости от варианта получения на аукционе или наличия прав на земельный участок по иным основаниям на прохождение всех административных процедур в анализируемых городах необходимо потратить в среднем от 946 до 1055 дней, что примерно в три раза больше, чем в «Нормативном городе» (от 261 до 390 дней);
- наибольшее отклонение в сроке прохождения процедур существует на этапах проектирования (106 дней в «Нормативном городе» и в среднем 265 процедур в анализируемых городах), строительства (41 и 96 дней соответственно), а также землеустроительной и градостроительной подготовки в случае, когда у застройщика уже есть право на земельный участок, полученное не на аукционе (130 и 244 дней соответственно).

III.8. Анализ административных процедур по обеспечению объекта капитального строительства – многоквартирного дома инженерно-технической инфраструктурой

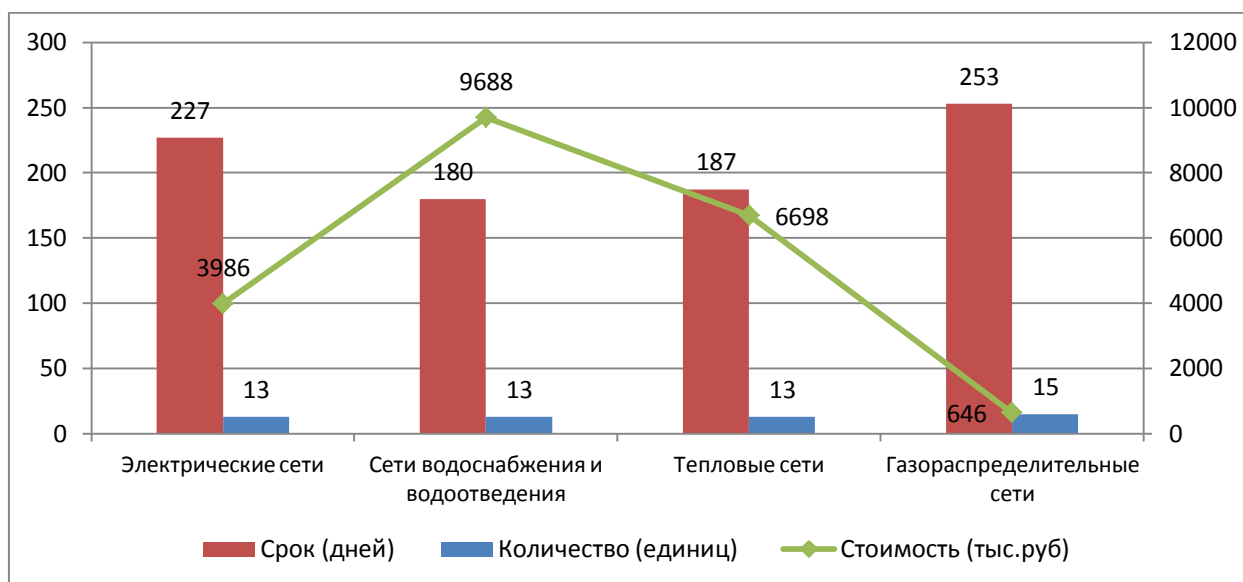
В связи с выявленными в ходе мониторинга высокими административными барьерами, связанными с подключением (присоединением) построенного объекта капитального строительства – многоквартирного дома к сетям инженерно-технической инфраструктуры, было проведено более детальное рассмотрение таких процедур.

На рисунке 22 представлены среднее количество, средний срок и средняя стоимость прохождения административных процедур, связанных с обеспечением подключения (присоединения) многоквартирного дома к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения, а также к тепловым и газораспределительным сетям.

Среднее количество таких процедур на всех этапах реализации инвестиционно-строительного проекта является практически одинаковым для всех видов сетей инженерно-технической инфраструктуры (в среднем от 13 до 15 процедур).

Наиболее продолжительными являются процедуры, связанные с обеспечением подключения (присоединения) объекта к газораспределительным и электрическим сетям – в среднем соответственно 253 и 227 дней. Примерно на 25% меньше времени занимают процедуры, связанные с обеспечением подключения объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, а также к тепловым сетям – в среднем соответственно 180 и 187 дней.

Рисунок 22. Среднее количество (единиц), средний срок (календарных дней) и средняя стоимость (тыс. рублей) прохождения административных процедур, связанных с обеспечением подключения (присоединения) многоквартирного дома к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения, тепловым и газораспределительным сетям



Средняя стоимость¹⁷ таких процедур существенно различается в зависимости от вида сетей инженерно-технической инфраструктуры. Наиболее затратными являются процедуры, которые необходимо пройти застройщику для обеспечения подключения многоквартирного дома к сетям водоснабжения и водоотведения, а также к тепловым сетям – 9,7 и 6,7 млн. рублей соответственно. На процедуры, связанные с присоединением объекта капитального строительства к электрическим сетям, застройщик в среднем затрачивает 4 млн. рублей, а с подключением к газораспределительным сетям – менее 1 млн. рублей.

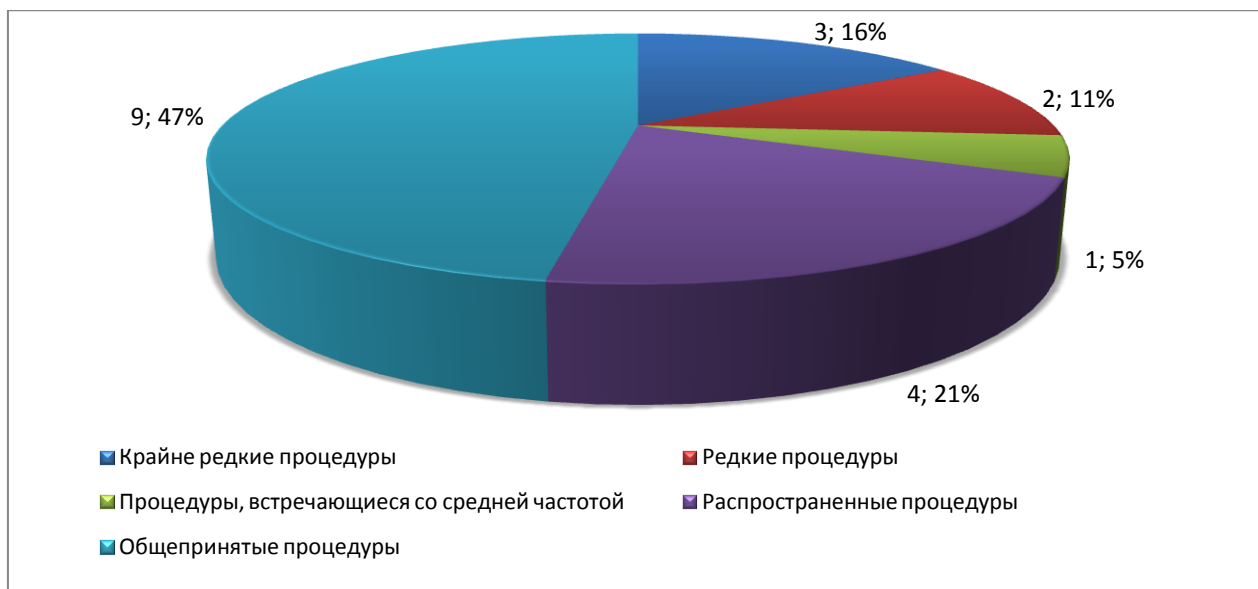
Ниже подробно проанализированы административные процедуры, связанные с подключением (присоединением) многоквартирного дома к четырём видам сетей инженерно-технической инфраструктуры.

¹⁷ При расчете использовались следующие параметры: электрические сети – 150 кВт, тепловые сети – 2 Гкал/час, сети водоснабжения и водоотведения – по 150 куб. м/сутки.

III.8.1. Анализ административных процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям

Общее число всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, равно 19. На рисунке 23 представлено распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, по степени распространенности их применения.

Рисунок 23. Распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, по степени распространенности их применения (количество; доля в общем количестве таких процедур в %)



Из 19 зафиксированных в обследовании процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, 9 процедур являются общепринятыми в обследованных городах (применяются примерно в 80-100% городов, в которых проводился мониторинг). К ним относятся, например, следующие процедуры:

- получение технических условий на присоединение объекта к сетям электроснабжения от организации, эксплуатирующей электрические сети;
- заключение договора на технологическое присоединение к сетям электроснабжения с сетевой организацией;
- получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на присоединение к электрическим сетям;
- заключение договора электроснабжения.

Еще 4 процедуры являются распространенными (применяются примерно в 60-80% городов, в которых проводился мониторинг):

- заключение договора на электроснабжение строительной площадки;
- получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей электроснабжения;
- получение замеров сопротивления изоляции электрооборудования;
- получение акта приемки приборов учета электрической энергии.

Редкими и крайне редкими (редкие – применяются в 20-40% городов, в которых проводился мониторинг, крайне редкие – применяются менее чем в 20% городов, в которых проводился мониторинг) являются 5 процедур, например:

- получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей электрические сети;
- уточнение технических условий присоединения к сетям электроснабжения с сетевой организацией;
- получение проекта договора на технологическое присоединение к сетям электроснабжения с сетевой организацией (включая уточненные технические условия).

В среднем в процессе реализации рассматриваемого инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома застройщикам требуется пройти 13 процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, включая получение и уточнение технических условий присоединения, заключение договоров о присоединении и о ресурсоснабжении. Более половины этих процедур (7 процедур) приходится на этап ввода объекта в эксплуатацию. На этапе строительства требуется пройти в среднем 4 процедуры, связанные с присоединением к электрическим сетям (см. рис. 24).

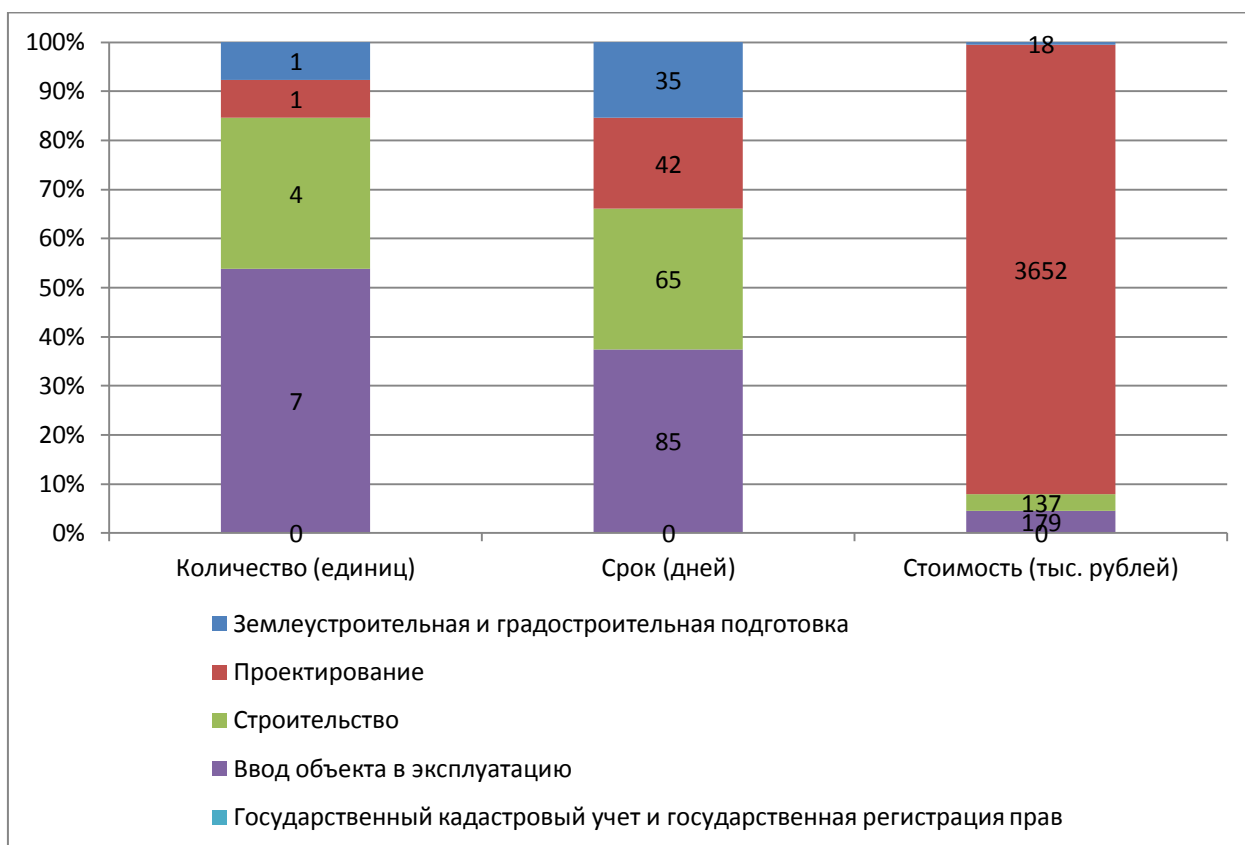
Совокупная средняя продолжительность прохождения процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, составляет 227 дней¹⁸, а совокупная средняя стоимость таких процедур составляет 3986 тыс. руб.

Наибольшего времени требует прохождение процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, на этапах строительства и ввода объекта в эксплуатацию - соответственно 65 и 85 дней. Наибольшие затраты на прохождение таких процедур зафиксированы на этапе проектирования.

На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки застройщики проходят в среднем одну процедуру – получение технических условий присоединения к электрическим сетям. На ее прохождение требуется потратить в среднем 18 тыс. рублей и 35 дней. Стоимость получения технических условий сильно варьируется по городам – от 2 тыс. рублей до 137,5 тыс. рублей.

¹⁸ Следует учитывать, что прохождение этих процедур возможно одновременно с другими административными процедурами (не связанными с присоединением к электрическим сетям).

Рисунок 24. Распределение совокупного среднего количества (в единицах), совокупного среднего срока (в календарных днях) и совокупной средней стоимости (в тыс. рублей) прохождения административных процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома



Несмотря на то, что на *этапе проектирования* застройщики проходят в среднем также только одну такую процедуру – заключение договора о технологическом присоединении к электрическим сетям – на ее прохождение необходимо потратить в среднем 90% от стоимости прохождения всех процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям – 3652 тыс. рублей. Данная сумма включает плату за присоединение к электрическим сетям¹⁹. Заключение договора о технологическом присоединении к электрическим сетям занимает в среднем 42 дня.

¹⁹ Напомним, что по допущениям исследования, требуемая мощность составляет 150 кВт.

Минимальное зафиксированное в обследовании значение платы за присоединение к электрическим сетям составило 14,5 тыс. рублей, тогда как максимальное – 16850 тыс. рублей, что свидетельствует о существенных различиях между городами по размеру платы за присоединение (коэффициент вариации 101%).

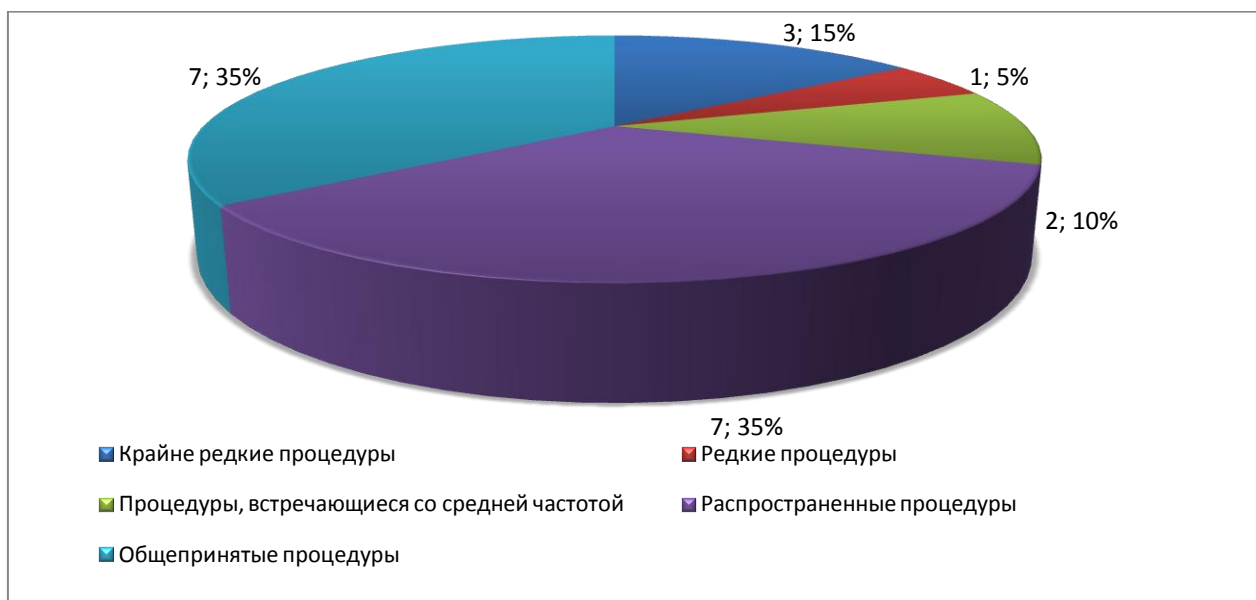
На этапе строительства на соответствующие процедуры необходимо потратить в среднем 137 тыс. рублей, из которых большую часть составляют расходы на заключение договора электроснабжения строительной площадки – в среднем 111 тыс. рублей. В обследованных городах значения данного показателя имеют большой разброс – от 2,5 тыс. рублей до 470 тыс. рублей. Количество процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, на данном этапе в среднем равно четырем, а средний срок их прохождения 65 дням.

Примерно 179 тыс. рублей в среднем стоит прохождение семи процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, *на этапе ввода объекта в эксплуатацию*. В среднем более 70% этой суммы составляют затраты на получение замеров сопротивления изоляции электрооборудования, минимальное значение которых равно 0 рублей, а максимальное – 360 тыс. рублей. Срок прохождения процедур, связанных с присоединением к электрическим сетям, составляет в среднем 85 дней.

III.8.2. Анализ административных процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения

Общее число зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, равно 20. На рисунке 25 Распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, по степени распространенности их применения.

Рисунок 25. Распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, по степени распространенности их применения (количество; доля в общем количестве таких процедур в %)



Из 20 зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, 7 процедур являются общепринятыми в обследованных городах (применяются примерно в 80-100% городов, в которых проводился мониторинг). К ним относятся, например, следующие процедуры:

- получение технических условий на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения;
- заключение договора на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с организацией коммунального комплекса;
- получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

- заключение договора на водоснабжение и водоотведение с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

Еще 7 процедур являются распространенными (применяются примерно в 60-80% городов, в которых проводился мониторинг):

- заключение договора на водоснабжение стройплощадки;
- получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей водоснабжения и водоотведения;
- заключение договора водоснабжения строительной площадки;
- получение акта технического осмотра пожарных гидрантов.

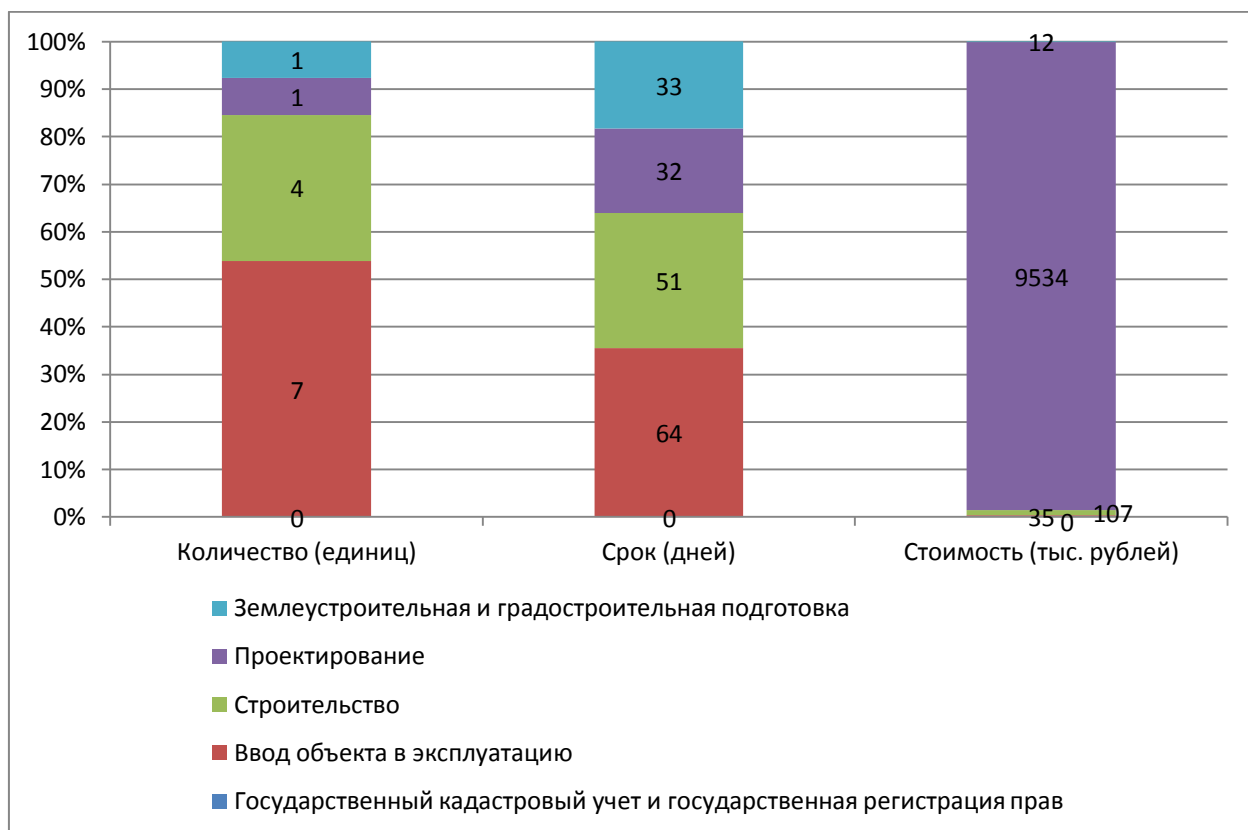
Редкими и крайне редкими являются 4 процедуры (редкие – применяются в 20-40% городов, в которых проводился мониторинг; крайне редкие – применяются менее чем в 20% городов, в которых проводился мониторинг), например:

- получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения;
- уточнение технических условий подключения к водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с сетевой организацией;
- получение проекта договора на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с сетевой организацией (включая уточненные технические условия).

В среднем в процессе реализации рассматриваемого инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома застройщикам требуется пройти 13 процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, включая получение и уточнение технических условий подключения, заключение

договоров о подключении и о ресурсоснабжении. Более половины этих процедур (7 процедур) приходится на этап ввода объекта в эксплуатацию. На этапе строительства требуется пройти в среднем 4 процедуры, связанные с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения (см. рис. 26).

Рисунок 26. Распределение совокупного среднего количества (в единицах), совокупного среднего срока (в календарных днях) и совокупной средней стоимости (в тыс. рублей) прохождения административных процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома



Совокупная средняя продолжительность прохождения процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения,

составляет 190 дней²⁰, а совокупная средняя стоимость таких процедур составляет 9688 тыс. рублей.

Наибольшего времени требует прохождение процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, на этапах строительства и ввода объекта в эксплуатацию, - соответственно 51 и 64 дня. Наибольшие затраты на прохождение таких процедур зафиксированы на этапе проектирования.

На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки застройщики проходят в среднем одну процедуру – получение технических условий подключения к сетям водоснабжения и водоотведения. Прохождение данной процедуры требует в среднем 12 тыс. рублей и 33 дня. Стоимость получения технических условий сильно варьируется по городам – от 0 рублей до 100 тыс. рублей.

Несмотря на то, что *на этапе проектирования* застройщики проходят также только одну такую процедуру – заключение договора о подключении к сетям водоснабжения и водоотведения – на ее прохождение необходимо потратить в среднем 98% от стоимости прохождения всех процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения – 9534 тыс. рублей. Данная сумма включает плату за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения²¹. Заключение договора о подключении к сетям водоснабжения и водоотведения занимает в среднем 32 дня.

Минимальное зафиксированное в обследовании значение платы за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения составило 200 тыс. рублей, тогда как максимальное – 36000 тыс. рублей, что свидетельствует о существенных различиях между городами по размеру платы за подключение (коэффициент вариации 105%).

²⁰ Следует учитывать, что прохождение этих процедур возможно одновременно с другими административными процедурами (не связанными с присоединением к электрическим сетям).

²¹ Напомним, что по допущениям исследования, требуемая мощность составляет 150 куб. м./сутки по водоснабжению и 150 куб. м./сутки по водоотведению.

На этапе строительства на соответствующие четыре процедуры необходимо потратить в среднем 107 тыс. рублей, из которых около 40% это расходы на заключение договора водоснабжения строительной площадки – в среднем 40 тыс. рублей. В обследованных городах значения данного показателя имеют большой разброс – от 0,5 тыс. рублей до 250 тыс. рублей. Средний срок прохождения процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, на этапе строительства составляет 51 день.

Примерно 35 тыс. рублей в среднем стоит прохождение процедур, связанных с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения, *на этапе ввода объекта в эксплуатацию*. Среднее количество таких процедур равно 7, а средний срок их прохождения 64 дня.

III.8.3. Анализ административных процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения

Общее число всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, равно 22. На рисунке 27 представлено распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, по степени распространенности их применения.

Рисунок 27. Распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, по степени распространенности их применения (количество; доля в общем количестве таких процедур в %)



Из 22 зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, 9 процедур являются общепринятыми в обследованных городах (применяются примерно в 80-100% городов, в которых проводился мониторинг). К ним относятся, например, следующие процедуры:

- получение технических условий на подключение к сетям теплоснабжения от организации, эксплуатирующей сети теплоснабжения;
- заключение договора на подключение к сетям теплоснабжения с сетевой организацией;
- получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям теплоснабжения;
- заключение договора теплоснабжения с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения;

Еще 3 процедуры являются распространенными (применяются примерно в 60-80% городов, в которых проводился мониторинг):

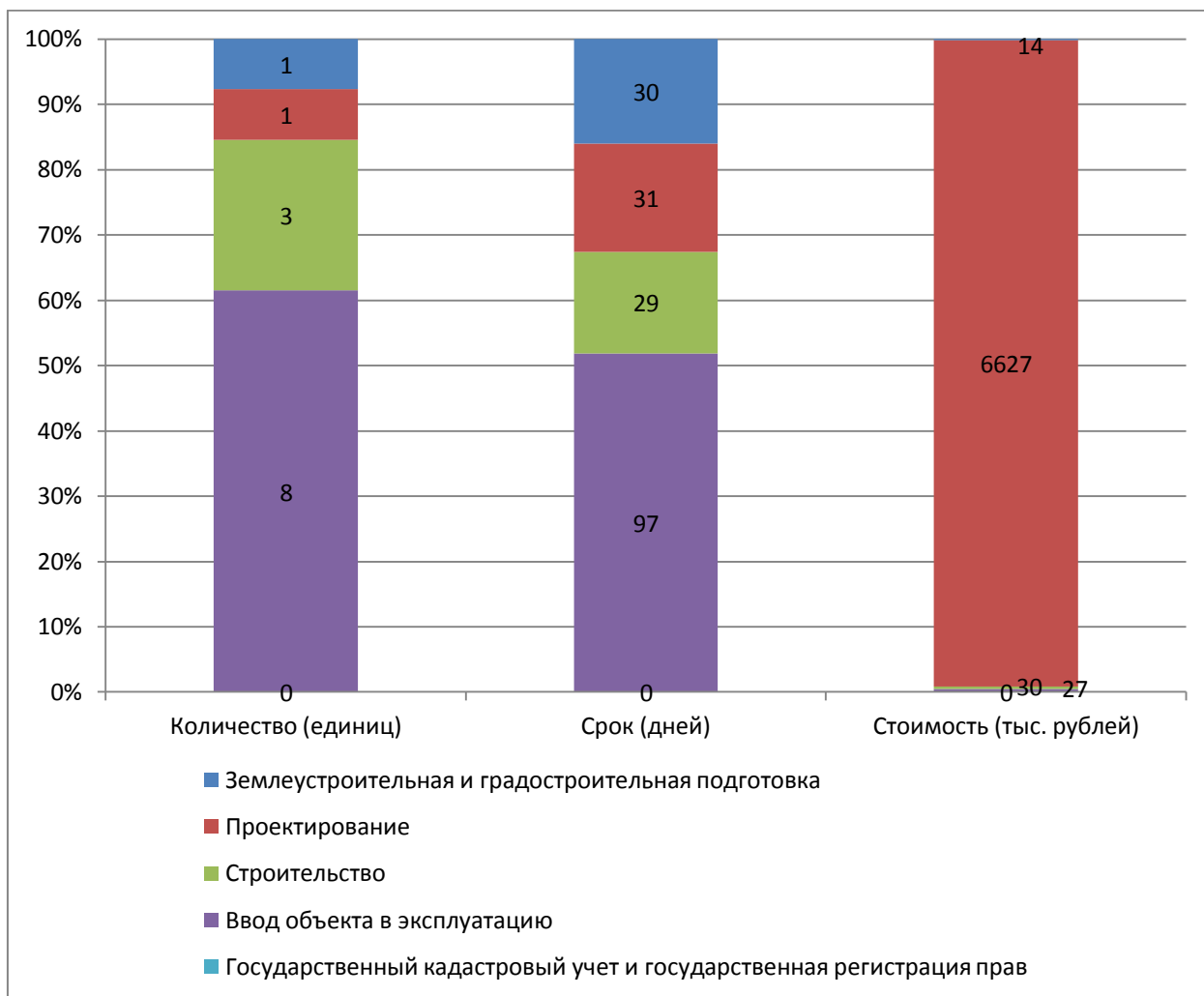
- получение исполнительной съемки тепловых сетей;
- получение акта готовности внутренней системы отопления;
- получение акта готовности внутренней системы горячего водоснабжения.

Редкими и крайне редкими (редкие – применяются в 20-40% городов, в которых проводился мониторинг, крайне редкие – применяются менее чем в 20% городов, в которых проводился мониторинг) являются 9 процедур, например:

- получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей теплоснабжения;
- уточнение технических условий подключения к сетям теплоснабжения с сетевой организацией;
- получение акта соответствия проекту узла учета тепловой энергии;
- получение акта на промывку сетей и внутренних систем горячей водой.

В среднем в процессе реализации рассматриваемого инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома застройщикам требуется пройти 13 процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, включая получение и уточнение технических условий подключения, заключение договоров о подключении и о ресурсоснабжении. Более половины этих процедур (8 процедур) приходится на этап ввода объекта в эксплуатацию. На этапе строительства требуется пройти в среднем 3 процедуры, связанные с подключением к сетям теплоснабжения (см. рис. 28).

Рисунок 28. Распределение совокупного среднего количества (в единицах), совокупного среднего срока (в календарных днях) и совокупной средней стоимости (в тыс. рублей) прохождения административных процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома



Совокупная средняя продолжительность прохождения процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, составляет 187 дней²², а совокупная средняя стоимость таких процедур составляет 6698 тыс. рублей.

²² Следует учитывать, что прохождение этих процедур возможно одновременно с другими административными процедурами (не связанными с подключением к сетям теплоснабжения) на различных этапах реализации строительного проекта.

Наибольшего времени требует прохождение процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, на этапе ввода объекта в эксплуатацию - в среднем 97 дней. Наибольшие затраты на прохождение таких процедур зафиксированы на этапе проектирования.

На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки застройщики проходят в среднем одну процедуру – получение технических условий подключения к сетям теплоснабжения. Прохождение данной процедуры требует в среднем 14 тыс. рублей финансовых затрат и 30 дней затрат времени. Стоимость получения технических условий сильно варьируется по городам – от 0 рублей до 75 тыс. рублей.

Несмотря на то, что **на этапе проектирования** застройщики проходят в среднем также только одну такую процедуру – заключение договора о подключении к сетям теплоснабжения, – на ее прохождение необходимо потратить в среднем 98% от стоимости прохождения всех процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения – 6627 тыс. рублей. Данная сумма включает плату за подключение к сетям теплоснабжения²³.

Минимальное зафиксированное в обследовании значение платы за подключение к сетям теплоснабжения составило 0 рублей, тогда как максимальное – 20851 тыс. рублей, что свидетельствует о существенных различиях между городами по размеру платы за подключение (коэффициент вариации 89%). В среднем договор о подключении к сетям теплоснабжения заключается за 31 день.

На этапе строительства на соответствующие процедуры необходимо потратить в среднем 27 тыс. рублей, из которых большую часть составляют расходы на получение исполнительной съемки сетей теплоснабжения – в среднем 20 тыс. рублей. В обследованных городах значения данного показателя имеют большой разброс – от 2,5 тыс. рублей до 130 тыс. рублей. На данном этапе реализации проекта по строительству многоквартирного дома в среднем необходимо пройти три процедуры,

²³ Напомним, что по допущениям исследования, требуемая мощность составляет 2 Гкал/час.

связанных с подключением к сетям теплоснабжения, и потратить на их прохождение в среднем примерно один месяц.

На этапе ввода объекта в эксплуатацию застройщикам требуется пройти максимальное количество процедур, связанных с подключением к сетям теплоснабжения, и понести максимальные затраты времени – 8 процедур и 97 дней. Однако стоимость таких процедур является относительно небольшой – примерно 30 тыс. рублей в среднем.

III.8.4. Анализ административных процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям

Общее число всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, равно 26. На рисунке 29 представлено распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, по степени распространенности их применения.

Рисунок 29. Распределение всех зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, по степени распространенности их применения (количество; доля в общем количестве таких процедур)



Из 26 зафиксированных в обследовании процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, 7 процедур являются общепринятыми в обследованных городах (применяются примерно в 80-100% городов, в которых проводился мониторинг). К ним относятся, например, следующие процедуры:

- получение технических условий на подключение объекта к газораспределительным сетям от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети;
- заключение договора на ТО ВДГО (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования);
- получение акта о техническом состоянии дымоходов и вентиляционных каналов после установки газового оборудования;
- получение документа о пуске газа;
- заключение договора о газоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения.

Восемь процедур применяются со средней частотой (применяются примерно в 40-60% городов, в которых проводился мониторинг), например:

- получение акта герметизации подвала;
- получение акта на изоляцию фланца;
- получение заключения по электрохимзащите;
- получение документа технического обследования приборов учета;
- получение согласования производства земляных работ с собственником подземных газораспределительных сетей.

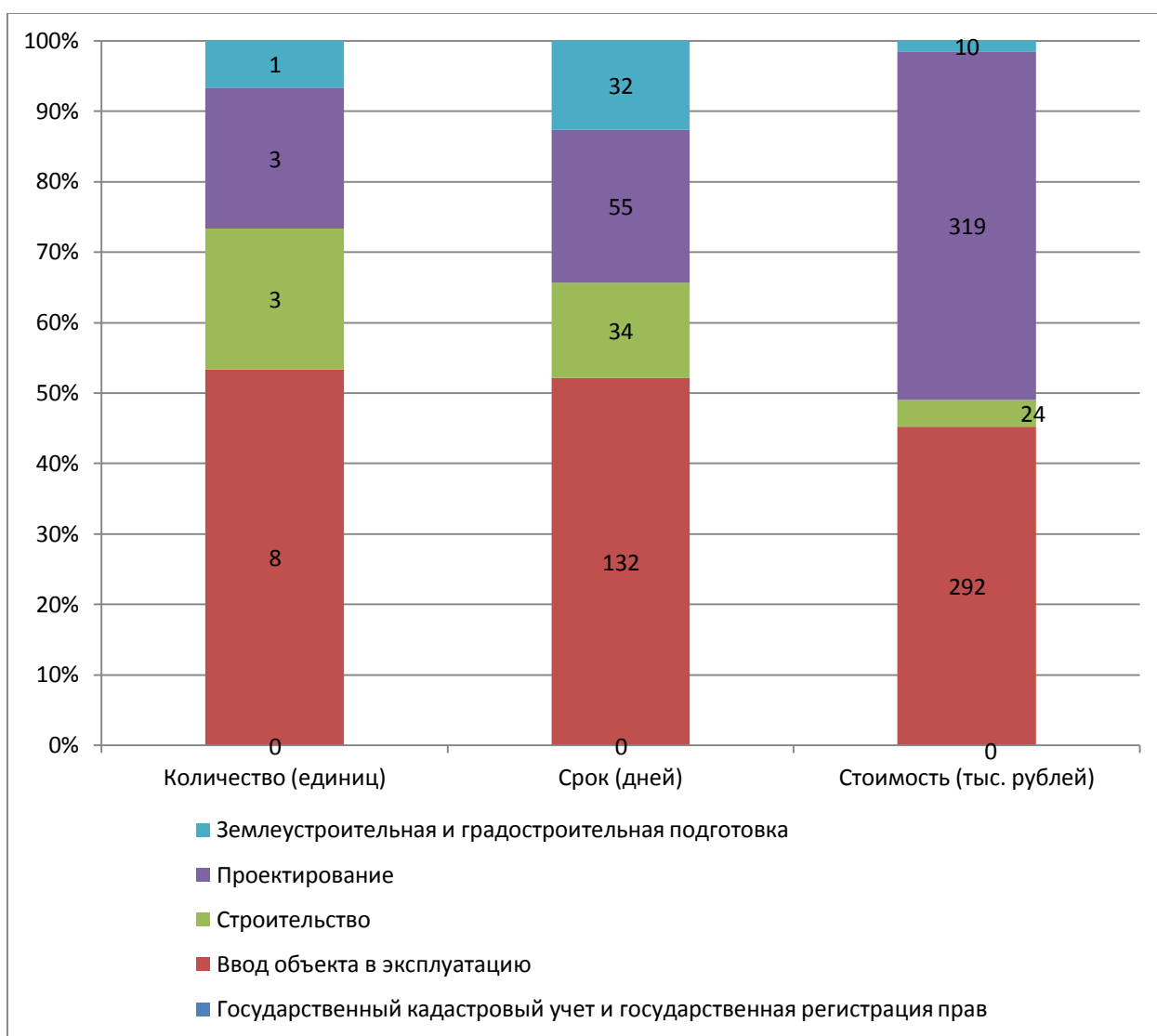
Крайне редкими (редкие – применяются в 20-40% городов, в которых проводился мониторинг, крайне редкие – применяются в менее чем 20% городов, в которых проводился мониторинг) являются 8 процедур, например:

- получение согласования (объем, возможность подачи ресурса) в органе исполнительной власти субъекта РФ;
- получение заключения (объем, возможность подачи ресурса) от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети;
- получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от службы защиты подземных газопроводов;
- получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети.

В среднем в процессе реализации рассматриваемого инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома застройщикам требуется пройти 15 процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, включая получение и уточнение технических условий подключения, заключение договоров о подключении и о ресурсоснабжении. Более половины этих процедур (8 процедур) приходится на этап ввода объекта в эксплуатацию. На этапе проектирования и этапе строительства требуется пройти в среднем по 3

процедуры, связанные с подключением к газораспределительным сетям (см. рис. 30).

Рисунок 30. Распределение совокупного среднего количества (в единицах), совокупного среднего срока (в календарных днях) и совокупной средней стоимости (в тыс. рублей) прохождения административных процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, по этапам реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома.



Совокупная средняя продолжительность прохождения процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, составляет

253 дней²⁴, а совокупная средняя стоимость таких процедур составляет 646 тыс. рублей.

Наибольшее время требует прохождение процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, на этапе ввода объекта в эксплуатацию - в среднем 132 дня. Наибольшие затраты на прохождение таких процедур зафиксированы на этапе проектирования.

На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки застройщикам необходимо пройти в среднем одну процедуру – получение технических условий подключения к газораспределительным сетям. Стоимость прохождения данной процедуры составляет в среднем 10 тыс. рублей и требует затрат времени, в среднем равных 32 дням. Стоимость получения технических условий сильно варьируется по городам – от 0 рублей до 40 тыс. рублей.

Несмотря на то, что **на этапе проектирования** застройщики проходят в среднем 3 таких процедуры, на их прохождение необходимо потратить в среднем 50% от стоимости прохождения всех процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, или 319 тыс. рублей. Данная сумма включает плату за подключение к газораспределительным сетям. В среднем прохождение этих процедур занимает 55 дней.

Минимальное зафиксированное в обследовании значение платы за подключение к газораспределительным сетям составило 0 рублей, тогда как максимальное – 250 тыс. рублей, что свидетельствует о существенных различиях между городами по размеру платы за подключение.

На этапе строительства на три процедуры, связанные с подключением к газораспределительным сетям, необходимо потратить в среднем 24 тыс. рублей, из которых большую часть составляют расходы на получение исполнительной съемки сетей газоснабжения – в среднем 16 тыс.

²⁴ Следует учитывать, что прохождение этих процедур возможно одновременно с другими административными процедурами (не связанными с подключением к газораспределительным сетям) на различных этапах реализации строительного проекта.

рублей. В обследованных городах значения данного показателя имеют большой разброс – от 1 тыс. рублей до 130 тыс. рублей. В среднем на прохождение таких процедур на этапе строительства требуется потратить 34 дня.

На этапе ввода объекта в эксплуатацию застройщикам требуется пойти максимальной количество процедур, связанных с подключением к газораспределительным сетям, потратив на их прохождение максимальное количество времени, а также значительные финансовые затраты – в среднем требуется пройти 8 процедур, потратив 132 дня и 292 тыс. рублей. Около 40% этих расходов, или в среднем 116 тыс. рублей, составляют расходы на заключение договора на поставку газа с организацией, эксплуатирующей газораспределительные сети.

III.9. Анализ основных проблем, возникающих при прохождении административных процедур

В последнем блоке анкеты эксперты по желанию указывали основные проблемы при прохождении административных процедур на каждом этапе реализации проекта. В настоящем разделе приводятся результаты обобщения таких оценок и их иллюстрация на примере результатов мониторинга.

III.9.1. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки

На начальном этапе реализации проекта по строительству многоквартирного дома основного застройщика сталкиваются со следующими проблемами.

Проблемы, связанные с получением градостроительного плана земельного участка

1. Длительные сроки подготовки ГПЗУ (нарушение срока, установленного законом).

2. Необходимость получения технических условий подключения (присоединения) ко всем необходимым видам инженерно-технической инфраструктуры для получения ГПЗУ.
3. Длительные сроки прохождения процедур, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка.
4. Требование документов для подготовки ГПЗУ, не предусмотренных законом.
5. Отсутствие ПЗЗ и документации по планировке территории.

Проблемы, связанные с получением технических условий подключения (присоединения) к сетям инженерно-технической инфраструктуры

1. Длительные сроки получения технических условий подключения (присоединения) к сетям инженерно-технической инфраструктуры.
2. Выдача технических условий только при условии заключения договора на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технической инфраструктуры. Таким образом, необходимо заключить договор на подключение еще до начала проектирования.
3. Выдача технических условий со значительными обременениями, включая строительство сетей.

Проблемы, связанные с проведением аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства

1. Отсутствие аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства.
2. Отсутствие информации об аукционах по предоставлению земельных участков для жилищного строительства.
3. Высокая цена приобретения права собственности или аренды земельного участка на аукционе, большой шаг аукциона.
4. Длительный срок оформления договора купли/продажи или аренды земельного участка по итогам аукциона.

5. Отсутствие сформированных земельных участков (обеспеченных возможностью подключения к сетям инженерно-технического обеспечения).

В качестве комментариев к таким оценкам можно добавить, что, по результатам мониторинга, получение ГПЗУ в среднем занимает 54 дня в случае получения прав на земельный участок на аукционе и 166 дней в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе. Данные сроки включают сроки прохождения всех административных процедур, необходимых для получения ГПЗУ, в том числе сроки получения технических условий подключения (присоединения) ко всем необходимым видам инженерно-технической инфраструктуры.

Значительную долю времени занимает процесс изменения вида разрешенного использования земельного участка – в среднем 78 дней. В некоторых городах на осуществление этого действия необходимо потратить 230 дней, тогда как наименьший зафиксированный срок в исследуемых городах составляет 18 дней.

По результатам мониторинга, наряду с городами, где для получения ГПЗУ требуется пройти 1 процедуру, существуют города, где требуется пройти 10-14 процедур. Такой разброс, в том числе объясняется различиями в характеристиках земельных участков, выставляемых на аукционы. Если победитель аукциона получает сформированный земельный участок с техническими условиями подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, то получение ГПЗУ фактически представляет собой 1 процедуру. Во всех других случаях застройщик вынужден, как минимум, самостоятельно получать технические условия, что увеличивает число необходимых процедур.

Помимо процедур, связанных с получением технических условий, в некоторых городах застройщики проходят также следующие процедуры:

- подготовка графического материала для оформления заключения на изменение вида разрешенного использования земельного участка;
- получение чертежа градостроительного плана земельного участка;
- получение согласия администрации города на оформление градостроительного плана земельного участка;
- получение проекта границ земельного участка;
- получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории ЗУ.

Указанные выше проблемы в части проведения аукционов по предоставлению прав на земельные участки для жилищного строительства приводят к тому, что доступ застройщиков к основному фактору производства – земле – является ограниченным, что создает барьер входа на рынок жилищного строительства, оказывая негативное влияние на конкурентную среду в секторе.

III.9.2. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе проектирования

Основными проблемами, с которыми сталкиваются застройщики на этапе проектирования, по мнению участвующих в мониторинге экспертов, являются:

1. длительность и высокая стоимость прохождения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
2. большое число согласований проектной документации в органах местного самоуправления, городских службах, организациях, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения;
3. высокая стоимость подключения (присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. нехватка квалифицированных кадров в проектировании.

На этапе проектирования требуется в среднем пройти 18 процедур, включая различные согласования и получение исходных условий для проектирования, которые составляют около 50% от общего числа процедур на данном этапе. Вместе с тем, в некоторых городах количество процедур на этапе проектирования достигает 26. Отчасти большое число согласовательных процедур в процессе разработки проектной документации можно объяснить желанием городских властей обеспечить безопасность будущего строительства, поскольку, как отмечают сами застройщики, существует нехватка квалифицированных кадров в проектировании.

Основную часть времени (в среднем 79%, или 210 дня) на этапе проектирования занимают процедуры, связанные со сбором исходных данных для проектирования и выполнения инженерных изысканий (в среднем 54%, или 144 дней), а также процедуры, связанные с прохождением государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (в среднем 25%, или 66 дней).

Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий стоит, по оценкам экспертов, в среднем 711 тыс. рублей.

Процедуры, которые необходимо пройти застройщику на этапе проектирования, являются наиболее затратными для застройщиков - в среднем около 21 млн. рублей. Подавляющую долю этих затрат (в среднем 96%), как уже указывалось выше, составляют расходы на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения.

III.9.3. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе строительства

Участвующие в мониторинге эксперты указывали следующие проблемы на этапе строительства:

1. длительность сроков получения разрешения на строительство;

2. длительность сроков получения ордера на производство земляных работ;
3. большое число проверок органами государственного строительного надзора.

По результатам мониторинга, для прохождения процедур, связанных с получением разрешения на строительство и других документов, необходимых для проведения строительных работ, требуется в среднем 140 дней, что составляет более 50% от совокупного срока прохождения административных процедур на этапе строительства.

В ходе строительства многоквартирного дома в среднем необходимо пройти 11 проверок органами государственного строительного надзора. Однако их число может достигать 43.

III.9.4. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию

Среди основных проблем при прохождении административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию участвующими в мониторинге экспертами указывались следующие проблемы:

1. длительные сроки процедур Ростехнадзора при сдаче объекта в эксплуатацию;
2. длительные сроки получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
3. большое число согласований с организациями, эксплуатирующими сети инженерно-технического обеспечения, и другими организациями, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
4. требование заключения договоров на подключения (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения в числе документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

5. двойная техническая инвентаризация объекта – до и после ввода объекта в эксплуатацию.

На этапе ввода объекта в эксплуатацию необходимо пройти наибольшее число процедур – в среднем 34. Из них большинство процедур (в среднем 87%) связано с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении. Этап ввода объекта в эксплуатацию является третьим по продолжительности прохождения всех административных процедур в процессе строительства многоквартирного дома. В среднем на данном этапе необходимо потратить 189 дней, 70% этого времени требуется на прохождение процедур, связанных с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении.

III.9.5. Основные проблемы при прохождении административных процедур на этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости

Основной проблемой на данном этапе реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, по мнению экспертов, является большой срок регистрации прав собственности на объекты недвижимости. По результатам мониторинга, прохождение административных процедур на данном этапе реализации проекта составляет в среднем 59 дней, однако в некоторых городах достигает 120 дней.

Заключение

Мониторинг административных барьеров в жилищном строительстве, проведенный в 43 городах России на примере анализа количества процедур, сроков и стоимости их прохождения при реализации проекта по строительству многоквартирного дома, позволяет сделать **общий вывод о крайне высоком уровне барьеров в жилищном строительстве**. Данный вывод подтверждается следующими основными полученными результатами.

1. В среднем при строительстве многоквартирного дома застройщики проходят **100 процедур, затрачивая на это около 3 лет и 25 млн. рублей**. Большую часть таких затрат (около 80%) составляют затраты на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, включая электрические, тепловые, газораспределительные сети и сети водоснабжения и водоотведения.

2. Анализ структуры затрат застройщиков при реализации проекта по строительству многоквартирного дома показал, что расходы на прохождение всех процедур, включая расходы на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, составляют в среднем 10% стоимости проекта, а в некоторых случаях достигают 30%.

3. Значимых различий между городами по общему количеству процедур и сроку их прохождения не наблюдается, тогда как выявлены существенные различия в затратах на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения - от 4 до 55 млн. рублей²⁵, а также по составу процедур.

4. Практика организации административных процедур значительно различается по городам. Общий перечень всех возможных процедур, зафиксированных в городах, включает 182 и 180 процедур (соответственно

²⁵ Без учета затрат на подключение к газораспределительным сетям. При расчете использовались следующие параметры: электрические сети – 150 кВт, тепловые сети – 2 Гкал/час, сети водоснабжения и водоотведения – по 150 куб.м/сутки.

при получении прав на земельный участок на аукционе и при наличии у застройщика прав на земельный участок, полученных по иным основаниям).

Только около трети процедур (56 процедур в случае получения прав на земельный участок на аукционе и 61 в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе) из всех зафиксированных в обследовании процедур применяется практически во всех городах (в 80-100% случаев). Большинство таких процедур осуществляется окончания строительства: на этапах ввода объекта в эксплуатацию, а также государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости.

Вместе с тем приблизительно 40% всех зафиксированных в городах процедур можно отнести к редким и крайне редким процедурам (применяются, соответственно, в 20-40% и менее чем в 20% городов, в которых проводился мониторинг), подавляющую часть которых застройщику необходимо пройти до окончания строительства (на этапах землеустроительной и градостроительной подготовки, проектирования и строительства).

5. В качестве дополнительного инструмента анализа количества и состава процедур было использовано сравнение процедур в отобранных городах с процедурами в «Нормативном городе», в котором обязательными для застройщиков являются только процедуры, предусмотренные федеральными законами и иными федеральными нормативными правовыми актами.

В рассматриваемых городах среднее количество процедур более чем в два раза превосходит количество процедур в «Нормативном городе», а срок прохождения таких процедур - примерно в три раза больше, чем в «Нормативном городе». Наибольшие отклонения в количестве и сроке прохождения административных процедур выявлены на этапах проектирования, строительства, а также на этапе землеустроительной

и градостроительной подготовки в случае, когда земельный участок требует изменения вида разрешенного использования.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что **в основном различия между городами в количестве и составе административных процедур в жилищном строительстве обусловлены различиями в региональной и местной нормативной правовой базе.**

6. По количеству разрешительных и согласовательных процедур лидируют этапы строительства и ввода объекта в эксплуатацию – в среднем по 35 процедур на каждом этапе.

Самыми продолжительными являются процедуры на этапе строительства и на этапе проектирования, которые в среднем занимают 296 и 265 дней соответственно.²⁶

Наиболее затратными являются процедуры, которые необходимо пройти застройщику на этапе проектирования - в среднем около 21 млн. рублей. Подавляющую долю этих затрат (в среднем 96%) составляют расходы на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения, которые оцениваются экспертами как высокие.

7. На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки в случае, если застройщиком права на земельный участок получены не на аукционе, необходимо пройти примерно в 2 раза больше процедур по сравнению с «Нормативным городом». В данном случае особенно значительного времени требуется для прохождения процедур, если

²⁶ Отметим, что зарубежные эмпирические исследования показывают, что увеличение сроков прохождения процедур, а также повышение неопределенности относительно этих сроков оказывает существенно более негативное влияние на инвестиционную активность в строительстве, чем увеличение стоимости прохождения процедур. Большинство инвесторов негативно относятся к такому риску, и значит, предпочитают «определенность за деньги» «бесплатной неопределенности». Например, см.: Mayer, C., Somerville, T., (2000). Land use regulation and new construction Regional Science and Urban Economics, Vol. 30, pp. 639–662; Mayo, S., Sheppard, S., (2001). Housing Supply and the Effects of Stochastic Development Control. Journal of Housing Economics, Vol.10, pp. 109–128.

необходимо изменение разрешенного вида использования такого земельного участка - в среднем 229 дней.

По мнению экспертов, в обследованных городах одним из самых распространенных способов получения права на земельный участок является приобретение права собственности или аренды земельного участка на аукционе. В данном случае срок прохождения процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки снижается почти в 2 раза (до 136 дней). При этом экспертами указывались такие проблемы, как отсутствие или малое количество аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства, отсутствие информации о проведении таких аукционов, высокая цена земельных участков, малое количество сформированных земельных участков.

Серьезной проблемой при прохождении административных процедур на этапе землеустроительной и градостроительной подготовки во многих городах является длительный срок получения градостроительного плана земельного участка (в среднем 54 дня в случае получения прав на земельный участок на аукционе и 166 дней в случае наличия у застройщика прав на земельный участок, полученных не на аукционе), что связано, в том числе с тем, что застройщику необходимо предварительно получить технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

8. На этапе проектирования одной из основных проблем является большое число согласований проектной документации в органах местного самоуправления, городских службах и организациях, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения – в среднем требуется пройти 18 процедур, потратив на это в среднем 144 дня.

Вместе с тем, в некоторых городах количество процедур на этапе проектирования достигает 26. Важно отметить, что федеральным законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрено никаких согласований проектной документации, кроме государственной экспертизы.

Неоправданно длительными и дорогостоящими, по мнению экспертов, являются процедуры, связанные с прохождением государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, требующие в среднем 66 дней и 711 тыс. рублей.

Расходы на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и согласование технических условий подключения на данном этапе (в среднем 20 млн. рублей) также оцениваются экспертами как высокие.

9. На этапе строительства как основные проблемы экспертами были отмечены длительные сроки получения разрешения на строительство и большое количество проверок органами государственного строительного надзора.

По результатам мониторинга, для прохождения на данном этапе процедур, связанных с получением разрешения на строительство, и других документов, необходимых для проведения строительных работ, требуется в среднем 140 дней.

В ходе строительства многоквартирного дома в среднем необходимо пройти 11 проверок органами государственного строительного надзора. Однако их число может достигать 43. Отметим, что общее количество и регулярность проведения проверок строительства многоквартирных домов органами государственного строительного надзора в федеральном законодательстве не определены.

10. Этап ввода объекта в эксплуатацию является третьим по продолжительности прохождения всех административных процедур в процессе строительства многоквартирного дома.

В среднем на данном этапе необходимо пройти 35 процедур и потратить 189 дней, причем 70% этого времени требуется на прохождение процедур, связанных с подтверждением готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о

ресурсоснабжении, что, с точки зрения экспертов, является существенной проблемой в процессе реализации строительного проекта.

Прохождение административных процедур на этапе ввода объекта в эксплуатацию оценивается в среднем в 621 тыс. рублей. В среднем 86% приходится на расходы, связанные с процедурами подтверждения готовности к эксплуатации систем коммунального обслуживания дома и с заключением договоров о ресурсоснабжении.

11. **На этапе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости** основной проблемой, по мнению экспертов, является длительный срок государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости.

По результатам мониторинга, на данном этапе необходимо пройти в среднем 3 процедуры, совокупная средняя стоимость которых составляет 3090 тыс. рублей²⁷. Прохождение административных процедур на данном этапе реализации проекта занимает в среднем 59 дней, однако, в некоторых городах достигает 120 дней.

Процедура регистрации прав собственности на объекты недвижимости регламентирована федеральным законодательством и осуществляется территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Однако результаты мониторинга выявили достаточно большие различия в сроках прохождения данной процедуры в обследованных городах – от 3 до 60 дней – тогда как в среднем на ее прохождение требуется 23 дня.

12. Большое количество проблем при реализации проекта по строительству многоквартирного дома связано с **процедурами по обеспечению объекта капитального строительства инженерно-**

²⁷ В данную сумму включены расходы на оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности на 200 квартир.

технической инфраструктурой, включая электрические, тепловые, газораспределительные сети и сети водоснабжения и водоотведения.

Результаты мониторинга показывают, что за весь период реализации инвестиционно-строительного проекта по строительству многоквартирного дома среднее количество таких процедур составляет 54, застройщики в среднем затрачивают на их прохождение 253 дня²⁸ и 21 млн. рублей.

По видам инженерно-технической инфраструктуры соответствующие средние показатели, характеризующие все процедуры, связанные с обеспечением многоквартирного дома такой инфраструктурой, составляют:

для присоединения к электрическим сетям - 13 процедур, 227 дней и 4 млн. рублей;

для подключения к тепловым сетям - 13 процедур, 187 дней и 6,7 млн. рублей;

для подключения к газораспределительным сетям - 15 процедур, 253 дней и 650 тыс. рублей;

для подключения к сетям водоснабжения и водоотведения - 13 процедур, 180 дней и 9,7 млн. рублей.

Таким образом, наибольшее число процедур связано с обеспечением подключения многоквартирного дома к газораспределительным сетям (в среднем 15 процедур), которые являются и самыми продолжительными (в среднем 253 дня). Самыми затратными являются процедуры, связанные с обеспечением подключения многоквартирного дома к сетям водоснабжения и водоотведения, требующие в среднем затрат, равных 9,7 млн. рублей.

²⁸ С учетом возможности параллельного прохождения процедур по обеспечению объекта капитального строительства инженерно-технической инфраструктурой

Приложение А. ФОРМА АНКЕТЫ



Национальное объединение строителей совместно с фондом «Институт экономики города» проводит мониторинг уровня административных барьеров в жилищном строительстве. Целью данного исследования является сравнение затрат застройщика по времени и финансам на прохождение в крупных городах России процедур, связанных с реализацией инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, и составление рейтинга исследуемых муниципальных образований

Перед заполнением анкеты, пожалуйста, ознакомьтесь с легендой исследования. Для обеспечения сопоставимости результатов между городами мы исследуем процедуры, которые необходимо пройти в данном городе для строительства условного жилого многоквартирного дома.

Благодарим Вас за Ваш неоценимый вклад в данную работу!

Легенда исследования

1. Компания – застройщик:

- Является на 100% частной российской компанией.
- Имеет опыт реализации в городе хотя бы одного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома в течение последних трех лет.
- Осведомлена обо всех требованиях и нормах в отношении строительства многоквартирного дома.

2. Условный проект строительства многоквартирного дома.

- Этажность -5- 9 этажей, общая площадь помещений - примерно 10000-12000 кв.м.
- Строительство осуществляется на земельном участке, который:

вариант 1 - предоставлен компании-застройщику на аукционе по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства; либо

вариант 2 - находится в собственности или в аренде у компании – застройщика по иным основаниям.

- Земельный участок находится в составе земель населенных пунктов, не застроен и свободен от прав третьих лиц.
- Градостроительные регламенты в отношении такого земельного участка (вид разрешенного использования земельного участка и параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства) в варианте 1 уже соответствуют необходимым для реализации проекта, в

варианте 2 – могут соответствовать необходимым, либо не соответствовать необходимым и требовать изменения, либо быть не определены и требовать определения.

- По завершении строительства объект капитального строительства должен быть подключен к следующим сетям инженерно-технического обеспечения: сетям электроснабжения (подземным), водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, тепловым сетям.
- **ВНИМАНИЕ:** если для расчета стоимости прохождения каких-либо процедур необходимо учитывать объемы потребления ресурсов (мощности), количество квартир в многоквартирном доме и/или площадь земельного участка, используются следующие условные характеристики:

Площадь земельного участка (га)	2
Количество квартир (единиц)	200
Потребление электроэнергии (кВт)	250
Потребление воды (м ³ /сутки)	150
Канализация (м ³ /сутки)	150
Отопление (Гкал/час)	2

3. Методология и определения

- **Процедура** определяется как любое взаимодействие (личное, в письменной форме, в электронной форме и т.д.) представителей компании – застройщика (лиц, наделенных компанией-застройщиком соответствующими полномочиями на такое взаимодействие) с органом, организацией и иными лицами, которые выполняют государственные (муниципальные) функции, предоставляют государственные

(муниципальные) услуги или предоставляют любые услуги, необходимые для выполнения (предоставления) государственных (муниципальных) функций (услуг) (в том числе с государственными органами, органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями, организациями коммунального комплекса, частными компаниями, нотариусами и т.д.).

- ✓ Процедурами не являются:
 - взаимодействия сотрудников внутри компании-застройщика;
 - взаимодействия компании-застройщика с лицами, наделенными компанией-застройщиком соответствующими полномочиями на прохождение процедур.
- ✓ В результате прохождения **одной процедуры** представитель компании – застройщика получает **один документ** (договор, акт, разрешение, свидетельство, квитанцию, выписку из государственного реестра, заключение, справку, письмо и т.д.) от **одной организации**. [*Например, получение кадастровой выписки с измененным видом разрешенного использования в ФГУП «Земельная кадастровая палата»*].
- ✓ Получение **двух документов в одной организации** рассматривается как **две отдельные процедуры** [*Например, компания – застройщик получает технические условия на подключение к сетям водоснабжения и заключает договор о подключении к соответствующим сетям у организации коммунального комплекса, то есть проходит 2 процедуры.*].
- ✓ Если для получения одного документа от одной организации требуется получение **нескольких подписей**, то это учитывается как **одна процедура** (независимо от того, требуется ли получение подписей в той же или других организациях).
- ✓ Если для получения **одного документа от одной организации** требуется получить **несколько других документов** (в этой же или в других организациях), то получение **каждого** из них рассматривается, как **отдельная процедура** [*Например, чтобы получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, нужно получить акт приемки объекта капитального строительства, то есть пройти 2 процедуры.*].

- **Срок процедуры** - средний фактический период времени (в календарных днях), который респондент оценивает как необходимый для прохождения процедуры. Предполагается, что данный показатель составляет минимум 1 календарный день.
- **Стоимость процедуры** - средний размер денежных затрат (в рублях), который респондент оценивает как необходимый для прохождения процедуры. Учитываются только официальные платежи. Взятки, подарки, прочие неформальные платежи не учитываются.
- Учитываются **все** процедуры, которые проходят **все** компании-застройщики, реализующие проекты по строительству многоквартирного дома, в соответствии **со сложившейся в данном городе практикой**, даже если это не требуется по закону.
- **Сокращенные и упрощенные процедуры** учитываются только, если они являются законными, общедоступными, используются большинством компаний. Предполагается, что застройщик заинтересован в скорейшем легальном прохождении всех процедур, поэтому если существует легальная возможность ускорить прохождение процедуры, то он ею воспользуется (вне зависимости от того, сколько данная услуга стоит). *[Например, если есть варианты получения справки за 5 дней и 100 руб. и за 1 день и 1000 руб., застройщик выберет второй вариант.]*

Информация о респонденте

(данная информация рассматривается, как строго конфиденциальная, и не будет использована при обобщении и распространении результатов анкетирования):

Город	
Наименование компании-застройщика	
ФИО	
Должность	
Контактная информация (тел., эл. почта)	

**ЗАПОЛНЯЕТСЯ
ИНТЕРВЬЮВЕРОМ**

Номер города

Информация о структуре затрат

Укажите, пожалуйста, среднюю структуру затрат застройщика при реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома:

Все затраты застройщика на реализацию проекта строительства многоквартирного дома, в том числе:	%	100
▪ Затраты на приобретение (получение) прав на земельный участок	%	
▪ Затраты на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации проекта по строительству многоквартирного дома	%	
▪ Выполнение технических условий, затраты на подключение (присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	%	
▪ Стоимость строительных работ	%	
▪ Затраты на привлечение заемного финансирования (проценты по банковским кредитам)	%	
▪ Затраты на другие инвестиционные обременения (указать) _____	%	
▪ Затраты на прохождение всех административных процедур	%	
▪ Прочие затраты (указать) _____	%	

Этап А. Землеустроительная и градостроительная подготовка земельного участка для строительства

1.1. Укажите, пожалуйста, основные способы получения земельного участка в собственность или в аренду в Вашем городе (при необходимости дополните список). Проранжируйте указанные способы в порядке распространенности их применения (1 – наиболее распространенный способ и т.д.):

Способ получения земельного участка	Используется в Вашем городе	Ранг
Получение права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе	<input type="checkbox"/>	
Приобретение на рынке свободного земельного участка в составе земель населенных пунктов	<input type="checkbox"/>	
Приобретение на рынке земельного участка в составе земель населенных пунктов с последующим сносом имеющихся на нем зданий и сооружений	<input type="checkbox"/>	
Приобретение на рынке свободного земельного участка в составе земель других категорий (кроме земель населенных пунктов)	<input type="checkbox"/>	
Приобретение на рынке земельного участка в составе земель других категорий (кроме земель населенных пунктов) с последующим сносом имеющихся на нем зданий и сооружений	<input type="checkbox"/>	
Приобретение на рынке здания с последующим оформлением права собственности на земельный участок и сносом здания	<input type="checkbox"/>	

1.2. Проводятся ли в Вашем городе аукционы по предоставлению земельных участков для целей жилищного строительства?

Да ⇒ ПЕРЕХОДИТЕ к разделу **А.1**, а затем – к разделу **А.2**
Нет ⇒ ПЕРЕХОДИТЕ к разделу **А.2**

Раздел А.1. Получение застройщиком права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе.

Блок А.1.1. Получение застройщиком права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе.

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение выписки из ЕГРЮЛ			
2	Получение расписки о принятии заявления об участии в аукционе			
3	Получение документа, подтверждающего внесение задатка			
4				
5				
6				
7				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок А.1.2. Оформление права собственности или аренды земельного участка, полученного на аукционе для жилищного строительства

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение протокола о результатах аукциона			
2	Получение документа, подтверждающего уплату государственной пошлины			
3	Заключение договора купли/продажи или аренды земельного участка			
4	Получение кадастрового плана или кадастрового паспорта земельного участка			
5	Регистрация договора купли/продажи или аренды в Регистрационной палате			
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
15				
16				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок А.1.3. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение ГПЗУ			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
15				
16				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Раздел А.2. Земельный участок уже находится в собственности или в аренде у застройщика по иным основаниям

Блок А.2.1. Получение градостроительного плана земельного участка, в том числе с установлением или изменением (при необходимости) градостроительных регламентов, определением технических условий подключения (присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и другие

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение выписки из государственного кадастра недвижимости со сведениями о границах земельного участка, о координатах поворотных точек			
2	Получение топографической съемки земельного участка с нанесением подземных, наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения			
3	Получение выписки из ЕГРЮЛ			
4	Получение ТУ на присоединение объекта к сетям электроснабжения от организации, эксплуатирующей электрические сети			
5	Получение ТУ на подключение объекта к сетям наружного освещения			
6	Получение ТУ на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения			
7	Получение ТУ на подключение объекта к сетям газоснабжения от организации, эксплуатирующей сети газоснабжения			
8	Получение ТУ на подключение к сетям теплоснабжения			
9	Получение ТУ на подключение к ливневой канализации			

10	Получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории ЗУ			
11	Получение ГПЗУ			
12	Получение фрагмента правил землепользования и застройки			
13	Получение нормативного правового акта об изменении разрешенного использования			
14				
15				
16				
17				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок А.2.2. Оформление изменения разрешенного вида использования земельного участка (при необходимости) в договоре аренды земельного участка, в государственном кадастре недвижимости, в Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение кадастровой выписки с измененным видом разрешенного использования			
2	Внесение изменений в договор на передачу в аренду городских земель в связи с изменением вида разрешенного использования ЗУ			
3	Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрация доп. соглашения к договору аренды)			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:				

Этап Б. Проектирование

Блок Б.1. Сбор исходных данных (условий) для архитектурно-строительного проектирования и выполнение инженерных изысканий (за исключением процедур, связанных с согласованием и уточнением технических условий на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и заключением договора о подключении (присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения)

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение схемы трассирования сетей инженерно-технического обеспечения			
2	Получение условий проектирования от органа местного самоуправления ²⁹ (укажите, пожалуйста, наименование документа) _____			
3	Получение условий проектирования от органа местного самоуправления (укажите, пожалуйста, наименование документа) _____			
4	Получение условий проектирования от органа местного самоуправления (укажите, пожалуйста, наименование документа) _____			
5	Получение условий проектирования от органа местного самоуправления (укажите, пожалуйста, наименование документа) _____			
6	Получение согласования эскизного проекта в органе местного самоуправления			
7	Получение условий проектирования от службы гражданской обороны			

²⁹ Если необходимо пройти несколько процедур в органах местного самоуправления, пожалуйста, заполните все поля формы для каждой из них, для этого отведены пп.2-5.

8	Получение условий проектирования от службы государственной экспертизы			
9	Получение условий проектирования от службы санитарного надзора			
10	Получение условий проектирования от службы организации дорожного движения			
11	Получение условий проектирования от службы благоустройства			
12	Получение условий проектирования от службы уличного освещения			
13	Получение условий проектирования по доступности инвалидов и маломобильных групп населения			
14	Получение перечётной ведомости зелёных насаждений			
15	Получение подеревной съёмки			
16	Получение акта обследования участка на наличие взрывоопасных предметов			
17	Получение разрешения на выполнение инженерных изысканий			
18	Получение документа о согласовании разделов ПД «Схема планировочной организации земельного участка» и «Проект организации строительства»			
19	Получение документа о согласовании архитектурного решения градостроительным советом			
20	Получение согласования от органа экологической экспертизы (при необходимости)			
21	Получение согласования высотности от аэронавигационной службы (или от аэропорта)			
22	Получение согласования от службы охраны памятников архитектуры			
23	Получение распоряжения на снос зеленых насаждений			

24				
25				
27				
28				
29				
30				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Б.2. Прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение положительного заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий			
2	Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

11				
12				
13				
14				
15				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Б.3. Согласование и уточнение технических условий присоединения к электрическим сетям и заключение договора о технологическом присоединении с ресурсоснабжающей организацией

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Заключение договора на технологическое присоединение к сетям электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

11				
12				
13				
14				
15				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Б.4. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям теплоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Заключение договора на технологическое подключение к сетям теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

11				
12				
13				
14				
15				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Б.5. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям газоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Заключение договора на комплекс услуг (обслуживание газопровода, врезка, герметизация подвала и др.)			
2	Заключение договора на транспортировку газа			
3	Заключение договора о подключении к сетям газоснабжения с ресурсоснабжающей организацией			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

11				
12				
13				
14				
15				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Б.6. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Заключение договора на технологическое подключение к сетям водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

10				
11				
12				
13				
14				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Этап В. Строительство

Блок В.1. Получение разрешения на строительство и иных документов, необходимых для проведения строительных работ

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение разрешения на строительство			
2	Получение ордера на производство земляных работ			
3	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей газоснабжения			
4	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей электроснабжения			
5	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей водоснабжения и водоотведения			
6	Получение согласования производства земляных работ в органе местного самоуправления (укажите, пожалуйста, наименование документа) _____			

7	Получение согласования производства земляных работ в органе охраны природы			
8	Получение согласования производства земляных работ в службе благоустройства города			
9	Заключение договора на восстановление асфальтового покрытия			
10	Получение акта разбивки осей объекта капитального строительства на местности			
11	Получение проекта производства работ на дом			
12	Получение заключения экспертизы промышленной безопасности ППР			
13	Получение документа об утверждении заключения экспертизы промышленной безопасности ППР			
14	Получение ППР по закрытию улицы			
15	Получение согласования схемы и сроков разрытия в ГИБДД			
16	Получение согласования схемы и сроков разрытия в органе пожарного надзора			
17	Заключение договора на электроснабжение стройплощадки			
18	Заключение договора водоснабжения стройплощадки			
Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:				

Блок В.2. Прохождение проверок органами государственного строительного надзора

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)	Количество проверок
1	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства основания и фундамента				
2	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства инженерных сетей				
3	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства несущих конструкций				
4	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства отделочных работ, кровли, заполнения оконных и дверных проемов				
5	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства благоустройства и отделки фасада				
6	Прохождение итоговой проверки органом государственного строительного надзора				
7					
8					
9					
10					
11					

12					
13					
14					
15					
16					

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок В.3. Получение положительного заключения органа государственного строительного надзора

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение документа технической инвентаризации объекта в БТИ			
2	Получение исполнительной съемки благоустройства			
3	Получение исполнительной съемки электрических сетей			
4	Получение исполнительной съемки тепловых сетей			
5	Получение исполнительной съемки сетей газоснабжения			
6	Получение исполнительной съемки сетей водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод			
7	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на присоединение к электрическим сетям			
8	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям теплоснабжения			
9	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям газоснабжения			
10	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод			
11	Получение санитарно-эпидемиологического и экологического заключения			

12	Получение экспертного заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности			
13	Получение заключения лабораторно-инструментальных исследований			
14	Получение положительного заключения органа государственного строительного надзора			
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Этап Г. Ввод объекта в эксплуатацию

Блок Г.1. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства проектной документации			
2	Получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства требованиям энергетической эффективности			
3	Получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства требованиям оснащённости объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов			
4	Получение документа об установлении почтового адреса			
5	Получение документов технической инвентаризации объекта в БТИ			
6	Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию			
7				
8				
9				
10				
11				

12				
13				
14				
15				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Г.2. Подписание акта о присоединении к сетям электроснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей электрические сети

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение допуска в эксплуатацию Ростехнадзора			
2	Получение наряда на включение			
3	Получение исполнительной съемки сетей			
4	Получение замеров сопротивления изоляции электрооборудования			
5	Получение акта приемки приборов учета электрической энергии			
6	Получение акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон			
7	Получение расчета потерь в сетях			
8	Получение документа о включении электроустановки и опломбировании электрических счетчиков			
9	Заключение договора электроснабжения			
10	Подписание акта об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения			
11				
12				
13				
14				
15				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Г.3. Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение допуска в эксплуатацию Ростехнадзора			
2	Получение исполнительной съемки сетей			
3	Получение акта раздела границ обслуживания сетей			
4	Получение акта готовности внутренней системы отопления			
5	Получение акта готовности внутренней системы горячего водоснабжения			
6	Получение акта первичного осмотра тепловых установок и тепловых сетей отопления и горячего водоснабжения			
7	Получение разрешения на допуск в эксплуатацию тепловой энергоустановки на отопление и горячее водоснабжение			
8	Заключение договора теплоснабжения с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения			
9	Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения			
10	Получение акта опрессовки систем отопления и горячего водоснабжения			
11	Получение заключения тепловизионного контроля ограждающих конструкций			
12				
13				
14				

15				
Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:				

Блок Г.4. Подписание акта о подключении к сетям газоснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение документа технического обследования приборов учета			
2	Получение документа технической инвентаризации объекта в БТИ			
3	Заключение договора на ТО ВДГО (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования)			
4	Получение исполнительной съемки сетей			
5	Получение акта о техническом состоянии дымоходов и вентиляционных каналов после установки газового оборудования			
6	Регистрация объекта строительства в Управлении по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора			
7	Передача на баланс наружного газопровода организации, эксплуатирующей сети газоснабжения			
8	Получение документа о врезке газа			
9	Получение документа о пуске газа			
10	Получение акта герметизации подвала			
11	Получение акта на изоляцию фланца			

12	Получение заключения по электрохимзащите			
13	Заключение договора о газоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения			
14				
15				
16				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Г.5. Подписание акта о подключении к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение исполнительной съемки сетей			
2	Получение схемы водомерного узла абонента			
3	Получение акта раздела границ по обслуживанию сетей водопровода			
4	Получение акта раздела границ по обслуживанию сетей водоотведения			
5	Получение акта приёмки водомерного узла			
6	Заключение договора на водоснабжение и водоотведение с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод			
7	Получение акта технического осмотра пожарных гидрантов			
8	Получение акта приемки пожарных гидрантов			
9	Получение акта технического осмотра сетей водопровода и канализации			
10	Получение акта на скрытые работы сетей водопровода и канализации			
11	Получение акта о промывке водопровода			
12				
13				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Этап Д. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимости

Блок Д.1. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Получение документа технической инвентаризации объектов в БТИ			
2	Получение кадастрового паспорта			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				

Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:

Блок Д.2. Государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости

№	Название процедуры	Название организации	Срок (календ. дней)	Стоимость (руб.)
1	Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
<p>Укажите, пожалуйста, какие из указанных выше процедур могут осуществляться одновременно:</p>				

Информация об основных проблемах при прохождении процедур

Укажите основные проблемы при прохождении процедур, возникающих на этапе:

А. землеустроительной и градостроительной подготовки земельного участка для строительства

1	
2	
3	

Б. проектирования

1	
2	
3	

В. строительства

1	
2	
3	

Г. ввода объекта в эксплуатацию

1	
2	
3	

Д. государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1	
2	
3	

Приложение Б. Список городов, результаты мониторинга административных барьеров в жилищном строительстве в которых использовались при проведении исследования

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1. Астрахань | 32. Тверь |
| 2. Благовещенск | 33. Томск |
| 3. Великий Новгород | 34. Тула |
| 4. Владикавказ | 35. Тюмень |
| 5. Волгоград | 36. Улан-Удэ |
| 6. Воронеж | 37. Ульяновск |
| 7. Екатеринбург | 38. Уфа |
| 8. Иваново | 39. Чебоксары |
| 9. Иркутск | 40. Челябинск |
| 10. Йошкар-Ола | 41. Череповец |
| 11. Калининград | 42. Южно-Сахалинск |
| 12. Калуга | 43. Якутск |
| 13. Кемерово | |
| 14. Киров | |
| 15. Королев | |
| 16. Кострома | |
| 17. Краснодар | |
| 18. Красноярск | |
| 19. Махачкала | |
| 20. Нижний Новгород | |
| 21. Новосибирск | |
| 22. Оренбург | |
| 23. Пермь | |
| 24. Петрозаводск | |
| 25. Ростов-на-Дону | |
| 26. Самара | |
| 27. Санкт-Петербург | |
| 28. Саратов | |
| 29. Сочи | |
| 30. Ставрополь | |
| 31. Тамбов | |

Приложение В. Таблица описательных статистик исходных данных

Этапы	Количество процедур (единиц)							Срок (в календарных днях)							Стоимость (в рублях)						
	Количество ответов	Среднее (единиц)	Стандартное отклонение	Относительная вариация	MIN (единиц)	MAX (единиц)	Абсолютная вариация	Количество ответов	Среднее (дней)	Стандартное отклонение	Относительная вариация	MIN (дней)	MAX (дней)	Абсолютная вариация	Количество ответов	Среднее (рублей)	Стандартное отклонение	Относительная вариация	MIN (рублей)	MAX (рублей)	Абсолютная вариация
Этап А. Землеустроительная и градостроительная подготовка																					
Вариант 1. Получение застройщиком права собственности на земельный участок или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе																					
Блок А.1.1. Получение застройщиком права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе.	29	2	0,4	21%	1	3	2	22	6	3,8	60%	2	20	18	27	493	949,9	193%	0	5200	5200
Блок А.1.2. Оформление права собственности или аренды земельного участка, полученного на аукционе для жилищного строительства	29	4	0,5	12%	3	6	3	20	76	85,5	112%	15	420	405	24	16325	13362,0	82%	0	54000	54000
Блок А.1.3. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	30	3	3,3	118%	1	12	11	29	54	46,9	88%	10	165	155	27	23030	58687,6	255%	0	280000	280000
Всего	28	9	3,7	41%	6	18	12	17	145	131,8	91%	50	595	545	21	47629	68932,2	145%	400	295400	295000
Вариант 2. Земельный участок уже находится в собственности или в аренде у застройщика по иным основаниям																					
Блок А.2.1. Получение градостроительного плана земельного участка, в том числе с установлением или изменением (при необходимости) градостроительных регламентов, определением технических условий подключения (присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и другие	21	11	1,7	15%	7	14	7	21	166	79,2	48%	42	315	273	4	77494	116229,4	150%	9344	251230	241886
Блок А.2.2. Оформление изменения разрешенного вида использования земельного участка (при необходимости) в договоре аренды земельного участка, в государственном кадастре недвижимости, в Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью	31	3	0,4	12%	3	5	2	25	78	39,8	51%	18	230	212	17	8301	9491,0	114%	500	30000	29500
Всего	16	15	1,6	11%	11	17	6	13	229	84,3	37%	116	358	242	3	115277	144449,4	125%	17800	281230	263430

Этап Б. Проектирование																					
Блок Б.1. Сбор исходных данных (условий) для архитектурно-строительного проектирования и выполнение инженерных изысканий (за исключением процедур, связанных с согласованием и уточнением технических условий на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и заключением договора о подключении (присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения)	43	9	4,0	45%	1	18	17	41	144	87,4	61%	20	419	399	16	49150	97548,1	198%	0	376900	376900
Блок Б.2. Прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	43	1	0,5	35%	1	2	1	43	66	39,0	59%	28	271	243	43	711265	559166,2	79%	10000	3000000	3000000
Блок Б.3. Согласование и уточнение технических условий присоединения к электрическим сетям и заключение договора о технологическом присоединении с ресурсоснабжающей организацией	43	1	0,3	29%	1	2	1	42	42	25,1	59%	7	105	98	31	3598474	3652101,6	101%	14500	16850000	16835500
Блок Б.4. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям теплоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	37	1	0,4	35%	1	3	2	37	31	18,6	61%	6	90	84	28	6626892	5883328,4	89%	0	20851000	20851000
Блок Б.5. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям газоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	18	3	0,8	27%	1	5	4	17	55	56,8	104%	9	208	199	2	319000	397394,0	125%	38000	600000	562000
Блок Б.6. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	43	1	0,4	33%	1	3	2	43	32	22,4	70%	3	90	87	31	9534092	10038158,8	105%	200000	36000000	35800000
Всего	16	18	5,3	30%	8	26	18	14	289	145,9	51%	95	594	499	1	15500000	-	-	15500000	15500000	0

Всего без учета согласования и уточнения технических условий подключения к сетям теплоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	18	16	5,0	30%	7	25	18	16	290	156,8	54%	95	594	499	1	15500000	-	-	15500000	15500000	0
Всего без учета согласования и уточнения технических условий подключения к сетям газоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	37	14	4,4	32%	6	23	17	35	261	102,5	39%	95	539	444	7	25946632	16225519,8	63%	13223000	55876200	42653200
Этап В. Строительство																					
Блок В.1. Получение разрешения на строительство и иных документов, необходимых для проведения строительных работ	43	11	4,3	40%	3	17	14	37	147	103,4	71%	20	471	451	8	153325	221341,5	144%	0	586000	586000
Блок В.2. Прохождение проверок органами государственного строительного надзора	43	11	8,6	81%	3	43	40	43	48	61,2	128%	3	300	297	43	0	0,0	0%	0	0	0
Блок В.3. Получение положительного заключения органа государственного строительного надзора	25	12	1,6	13%	7	14	7	24	102	61,7	61%	30	285	255	7	290590	131940,7	45%	130000	500000	370000
Всего	25	34	11,3	34%	14	71	57	21	305	163,0	53%	98	733	635	2	468000	172534,1	37%	346000	590000	244000

Этап Г. Ввод объекта в эксплуатацию																					
Блок Г.1. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	43	5	1,1	25%	2	6	4	41	58	41,3	72%	17	230	213	21	85488	176905,8	207%	0	742000	742000
Блок Г.2. Подписание акта о присоединении к сетям электроснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей электрические сети	43	7	1,5	20%	4	10	6	26	85	49,7	58%	10	205	195	3	178841	-	-	-	-	-
Блок Г.3. Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения	42	8	2,2	27%	5	11	6	22	97	64,7	67%	6	300	294	2	29718	-	-	-	-	-
Блок Г.4. Подписание акта о подключении к сетям газоснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения	43	8	3,2	41%	4	12	8	16	132	163,7	124%	15	704	689	0	291987	-	-	-	-	-
Блок Г.5. Подписание акта о подключении к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	43	7	2,8	38%	3	11	8	24	64	37,0	58%	3	150	147	2	34683	-	-	-	-	-
Всего	42	35	6,9	20%	23	50	27	5	196	102,0	52%	41	309	268	0	620717	-	-	-	-	-
Всего без учета подписания акта о подключении к сетям теплоснабжения и заключения договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения	43	27	5,6	21%	17	39	22	8	160	92,0	58%	41	309	268	0	590999	-	-	-	-	-
Всего без учета подписания акта о подключении к сетям газоснабжения и заключения договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения	42	27	6,1	22%	17	38	21	16	167	67,2	40%	31	322	291	0	328730	-	-	-	-	-

Этап Д. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимости																					
Блок Д.1. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости	43	2	0,2	11%	1	2	1	43	36	18,6	51%	5	92	87	43	90322	77948,1	86%	0	382765	382765
Блок Д.2. Государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	42	1	0,0	0%	1	1	0	42	23	10,9	47%	3	60	57	43	3000000	0,0	0%	3000000	3000000	0
Всего	43	3	0,3	9%	2	3	1	43	59	22,2	38%	22	120	98	43	3090322	77948,1	3%	3000000	3382765	382765
Всего по варианту 1	9	98	19,3	20%	73	129	56	3	946	426,9	33%	825	1639	814	0	25033673	-	-	-	-	-
Всего по варианту 1 без учета согласования и уточнения ТУ и подключения к сетям теплоснабжения	11	88	21,0	21%	72	125	53	4	941	417,9	44%	538	1415	877	0	18373635	-	-	-	-	-
Всего по варианту 1 без учета согласования и уточнения ТУ и подключения к сетям газоснабжения	24	86	14,2	16%	58	113	55	9	901	254,3	30%	499	1175	676	0	24407210	-	-	-	-	-
Всего по варианту 2	9	104	15,6	14%	88	143	55	2	1055	633,6	47%	886	1782	896	0	25079621	-	-	-	-	-
Всего по варианту 2 без учета оформления изменения разрешенного вида использования земельного участка в договоре аренды земельного участка, в государственном кадастре недвижимости, в Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью	11	100	16,5	15%	85	140	55	4	976	403,1	29%	812	1687	875	0	25071320	-	-	-	-	-
Всего по варианту 2 без учета согласования и уточнения ТУ и подключения к сетям теплоснабжения	10	94	17,3	17%	70	132	62	2	1050	555,1	50%	720	1505	785	0	18419582	-	-	-	-	-
Всего по варианту 2 без учета согласования и уточнения ТУ и подключения к газораспределительным сетям	15	91	12,5	13%	75	129	54	5	1010	315,4	30%	710	1505	795	0	24453157	-	-	-	-	-
Всего по варианту 2 без учета согласования и уточнения ТУ и подключения к сетям теплоснабжения и оформления изменения разрешенного использования ЗУ	12	90	17,6	18%	67	129	62	4	972	361,6	33%	589	1385	796	0	18411281	-	-	-	-	-
Всего по варианту 2 без учета согласования и уточнения ТУ и подключения к газораспределительным сетям и оформления изменения разрешенного использования ЗУ	18	87	12,8	14%	72	126	54	7	932	265,2	26%	636	1410	774	0	24444856	-	-	-	-	-

Приложение Г Перечень всех зафиксированных в обследовании административных процедур

№ п/п	Наименование процедуры/этап реализации инвестиционно-строительного проекта
Этап А. Землеустроительная и градостроительная подготовка	
Вариант 1. Получение застройщиком права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе.	
Блок А.1.1. Получение застройщиком права собственности или права аренды земельного участка для жилищного строительства на аукционе.	
1	Получение выписки из ЕГРЮЛ
2	Получение расписки о принятии заявления об участии в аукционе
3	Заключение договора о внесении задатка
Блок А.1.2. Оформление права собственности или аренды земельного участка, полученного на аукционе для жилищного строительства	
4	Получение постановления о предоставлении земельного участка под строительство
5	Получение акта выбора земельного участка
6	Получение протокола о результатах аукциона
7	Заключение договора купли/продажи или аренды земельного участка
8	Получение кадастрового плана или кадастрового паспорта земельного участка
9	Регистрация договора купли/продажи или аренды в Регистрационной палате
Блок А.1.3. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	
10	Подготовка межевого плана земельного участка
11	Получение заключения Департамента природных ресурсов
12	Получение заключения Роспотребнадзора
13	Получение заключения радиологических и биохимических обследований
14	Получение откорректированной топографической съемки
15	Получение справки БТИ
16	Подготовка экспертного заключения о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия
17	Получение справки об отсутствии объектов культурного наследия
18	Получение ТУ на подключение объекта к электрическим сетям
19	Получение ТУ на подключение объекта к сетям наружного освещения
20	Получение ТУ на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения
21	Получение ТУ на подключение объекта к сетям газоснабжения от организации, эксплуатирующей сети газоснабжения
22	Получение ТУ на подключение к сетям теплоснабжения
23	Получение ТУ на подключение к ливневой канализации
24	Получение ТУ на улучшение гидрологического состояния ЗУ
25	Подготовка чертежа градостроительного плана земельного участка
26	Получение согласия Администрации города на оформление градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)
27	Получение ситуационного плана
28	Получение проекта границ земельного участка
29	Получение схемы размещения земельного участка на кадастровой карте территории
30	Получение проекта распоряжения главы города об утверждении ГПЗУ
31	Утверждение ГПЗУ в администрации города
32	Получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории ЗУ
33	Получение ГПЗУ

Вариант 2. Земельный участок уже находится в собственности или в аренде у застройщика по иным основаниям	
Блок А.2.1. Получение градостроительного плана земельного участка, в том числе с установлением или изменением (при необходимости) градостроительных регламентов, определением технических условий подключения (присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и другие	
34	Получение выписки из государственного кадастра недвижимости со сведениями о границах земельного участка, о координатах поворотных точек
35	Получение топографической съемки земельного участка с нанесением подземных, наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения
36	Получение выписки из ЕГРЮЛ
37	Получение ТУ на присоединение объекта к сетям электроснабжения от организации, эксплуатирующей электрические сети
38	Получение ТУ на подключение объекта к сетям наружного освещения
39	Получение ТУ на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения
40	Получение ТУ на подключение объекта к сетям газоснабжения от организации, эксплуатирующей сети газоснабжения
41	Получение ТУ на подключение к сетям теплоснабжения
42	Получение ТУ на подключение к ливневой канализации
43	Получение заключения о мероприятиях по инженерной подготовке территории ЗУ
44	Получение ТУ на улучшение гидрологического состояния ЗУ
45	Получение фрагмента правил землепользования и застройки
46	Получение нормативного правового акта об изменении разрешенного использования
47	Подготовка графического материала для оформления заключения на изменение вида разрешенного использования земельного участка
48	Получение заключения на изменение вида разрешенного использования земельного участка
49	Получение справки БТИ
50	Подготовка экспертного заключения о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия
51	Получение справки об отсутствии объектов культурного наследия
52	Получение чертежа градостроительного плана земельного участка
53	Получение разрешения на подключение к сетям центрального теплоснабжения
54	Получение заключения обследования ливневой канализации для дальнейшего подключения
55	Оформление градостроительного регламента
56	Получение ГПЗУ
Блок А.2.2. Оформление изменения разрешенного вида использования земельного участка в договоре аренды земельного участка, в государственном кадастре недвижимости, в Едином государственном реестре прав и сделок с недвижимостью	
57	Получение кадастровой выписки с измененным видом разрешенного использования
58	Внесение изменений в договор на передачу в аренду городских земель в связи с изменением вида разрешенного использования ЗУ
59	Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрация доп. соглашения к договору аренды)
60	Получение документа инвентаризации земельного участка
61	Получение согласования изменения договора аренды в связи с измененным видом разрешенного использования

Этап Б. Проектирование	
Блок Б.1. Сбор исходных данных (условий) для архитектурно-строительного проектирования и выполнение инженерных изысканий (за исключением процедур, связанных с согласованием и уточнением технических условий на подключение (присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и заключением договора о подключении (присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения)	
62	Подготовка схем к акту выбора трасс внеплощадочных инженерных сетей
63	Подготовка и утверждение акта выбора трасс внеплощадочных инженерных сетей
64	Получение схемы трассирования сетей инженерно-технического обеспечения
65	Получение условий проектирования от органа местного самоуправления
66	Получение градостроительного заключения в органе местного самоуправления
67	Получение градостроительной проработки в органе местного самоуправления
68	Получение согласования эскизного проекта в органе местного самоуправления
69	Получение условий проектирования от службы гражданской обороны
70	Получение условий проектирования от службы государственной экспертизы
71	Получение условий проектирования от службы санитарного надзора
72	Получение условий проектирования от службы организации дорожного движения
73	Получение условий проектирования от службы благоустройства
74	Получение условий проектирования от службы уличного освещения
75	Получение перечётной ведомости зелёных насаждений
76	Получение подеревной съёмки
77	Получение акта обследования участка на наличие взрывоопасных предметов
78	Получение разрешения на выполнение инженерных изысканий
79	Получение документа о согласования разделов ПД «Схема планировочной организации земельного участка» и «Проект организации строительства»
80	Получение документа о согласовании архитектурного решения градостроительным советом
81	Получение согласования от органа экологической экспертизы
82	Получение согласования высотности от аэронавигационной службы (или от аэропорта)
83	Получение согласования от службы охраны памятников архитектуры
84	Получение распоряжения на снос зеленых насаждений
85	Определение географических координат и отметок земли в Балтийской системе высот
86	Получение экологических изысканий по земельному участку
87	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей электрические сети
88	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети
89	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от организации, эксплуатирующей сети водоснабжения и водоотведения
90	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от службы уличного освещения
91	Получение согласования по справке проекта инженерных сетей и сооружений от службы защиты подземных газопроводов
92	Получение санитарно-эпидемиологического заключения на земельный участок
Блок Б.2. Прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	
93	Получение положительного заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий
94	Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации

Блок Б.3. Согласование и уточнение технических условий присоединения к электрическим сетям и заключение договора о технологическом присоединении с ресурсоснабжающей организацией	
95	Заключение договора на технологическое присоединение к сетям электроснабжения с сетевой организацией
96	Уточнение технических условий присоединения к сетям электроснабжения с сетевой организацией
97	Получение проекта договора на технологическое присоединение к сетям электроснабжения с сетевой организацией (включая уточненные технические условия)
Блок Б.4. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям теплоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	
98	Заключение договора на подключение к сетям теплоснабжения с сетевой организацией
99	Уточнение технических условий подключения к сетям теплоснабжения с с сетевой организацией
100	Получение проекта договора на подключение к сетям теплоснабжения с с сетевой организацией (включая уточненные технические условия)
Блок Б.5. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям газоснабжения и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	
101	Заключение договора на комплекс услуг (обслуживание газопровода, врезка, герметизация подвала и др.)
102	Заключение договора на транспортировку газа
103	Заключение договора о подключении к сетям газоснабжения с организацией, эксплуатирующей газораспределительные сети
104	Заключение договора на вынос газопровода с организацией, эксплуатирующей газораспределительные сети
105	Получение разрешения локальной комиссии по теплоисточникам
106	Получение заключения (объем, возможность подачи ресурса) от организации, эксплуатирующей газораспределительные сети
107	Получение согласования (объем, возможность подачи ресурса) в органе исполнительной власти субъекта РФ
Блок Б.6. Согласование и уточнение технических условий подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о подключении с ресурсоснабжающей организацией	
108	Заключение договора на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с организацией коммунального комплекса
109	Уточнение технических условий подключения к водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с сетевой организацией
110	Получение проекта договора на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод с с сетевой организацией (включая уточненные технические условия)

Блок В. Строительство	
Блок В.1. Получение разрешения на строительство и иных документов, необходимых для проведения строительных работ	
111	Получение разрешения на производство земляных работ
112	Получение разрешения на строительство
113	Получение ордера на производство земляных работ
114	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей газоснабжения
115	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей электроснабжения
116	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей водоснабжения и водоотведения
117	Получение согласования производства земляных работ с собственником подземных сетей теплоснабжения
118	Получение согласования производства земляных работ в органе местного самоуправления
119	Получение согласования производства земляных работ в органе охраны природы
120	Получение согласования производства земляных работ в службе благоустройства города
121	Заключение договора на восстановление асфальтового покрытия
122	Получение акта разбивки осей объекта капитального строительства на местности
123	Получение проекта производства работ на дом
124	Получение заключения экспертизы промышленной безопасности ППР
125	Получение документа об утверждении заключения экспертизы промышленной безопасности ППР
126	Получение ППР по закрытию улицы
127	Получение согласования схемы и сроков разрытия в ГИБДД
128	Получение согласования схемы и сроков разрытия в органе пожарного надзора
129	Заключение договора на электроснабжение стройплощадки
130	Заключение договора водоснабжения стройплощадки
Блок В.2. Прохождение проверок органами государственного строительного надзора	
131	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства основания и фундамента
132	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства инженерных сетей
133	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства несущих конструкций
134	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства отделочных работ, кровли, заполнения оконных и дверных проемов
135	Прохождение проверок органом государственного строительного надзора в ходе устройства благоустройства и отделки фасада
136	Прохождение проверки готовности строительной площадки для начала работ
137	Прохождение проверки земляных работ (котлован)

Блок В.3. Получение положительного заключения органа государственного строительного надзора	
138	Получение документа технической инвентаризации объекта в БТИ
139	Получение исполнительной съемки благоустройства
140	Получение исполнительной съемки электрических сетей
141	Получение исполнительной съемки тепловых сетей
142	Получение исполнительной съемки сетей газоснабжения
143	Получение исполнительной съемки сетей водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод
144	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на присоединение к электрическим сетям
145	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям теплоснабжения
146	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям газоснабжения
147	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод
148	Получение документа, подтверждающего соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям на подключение к сетям ливневой канализации и благоустройства
149	Получение санитарно-эпидемиологического и экологического заключения
150	Получение экспертного заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности
151	Получение заключения лабораторно-инструментальных исследований
152	Получение положительного заключения органа государственного строительного надзора
Этап Г. Ввод объекта в эксплуатацию	
Блок Г.1. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
153	Получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства проектной документации
154	Получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства требованиям энергетической эффективности
155	Получение документа, подтверждающего соответствие параметров построенного объекта капитального строительства требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов
156	Получение документа об установлении почтового адреса
157	Получение документов технической инвентаризации объекта в БТИ
158	Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
159	Учетная регистрация разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
160	Получение согласования паспорта фасада

Блок Г.2. Подписание акта о присоединении к сетям электроснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей электрические сети	
161	Получение допуска в эксплуатацию Ростехнадзора по электроснабжению
162	Получение наряда на включение
163	Получение исполнительной съемки сетей по электроснабжению
164	Получение замеров сопротивления изоляции электрооборудования
165	Получение акта приемки приборов учета электрической энергии
166	Получение акта раздела границ обслуживания сетей
167	Получение расчета потерь в сетях
168	Получение документа о включении электроустановки и опломбировании электрических счетчиков
169	Заключение договора электроснабжения
170	Подписание акта о присоединении к сетям электроснабжения
Блок Г.3. Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения	
171	Получение допуска в эксплуатацию Ростехнадзора по теплоснабжению
172	Получение исполнительной съемки сетей по теплоснабжению
173	Получение акта раздела границ обслуживания сетей
174	Получение акта готовности внутренней системы отопления
175	Получение акта готовности внутренней системы горячего водоснабжения
176	Получение акта первичного осмотра тепловых установок и тепловых сетей отопления и горячего водоснабжения
177	Получение разрешения на допуск в эксплуатацию тепловой энергоустановки на отопление и горячее водоснабжение
178	Заключение договора теплоснабжения с организацией, эксплуатирующей сети теплоснабжения
179	Подписание акта о подключении к сетям теплоснабжения
180	Получение акта опрессовки систем отопления и горячего водоснабжения
181	Получение акта соответствия проекту узла учета тепловой энергии
182	Получение заключения тепловизионного контроля ограждающих конструкций
183	Заключение договора на промывку сетей и внутренних систем горячей водой
184	Получение акта на промывку сетей и внутренних систем горячей водой

Блок Г.4. Подписание акта о подключении к сетям газоснабжения и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения	
185	Получение документа технического обследования приборов учета
186	Получение документа технической инвентаризации объекта в БТИ
187	Заключение договора на ТО ВДГО (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования)
188	Получение исполнительной съемки сетей по газоснабжению
189	Получение акта о техническом состоянии дымоходов и вентиляционных каналов после установки газового оборудования
190	Регистрация объекта строительства в Управлении по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора
191	Передача на баланс наружного газопровода организации, эксплуатирующей сети газоснабжения
192	Получение документа о врезке газа
193	Получение документа о пуске газа
194	Получение акта герметизации подвала
195	Получение акта на изоляцию фланца
196	Получение заключения по электрохимзащите
197	Получение акта выполненных работ по техническому надзору
198	Заключение договора о газоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети газоснабжения
Блок Г.5. Подписание акта о подключении к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод и заключение договора о ресурсоснабжении с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	
198	Получение исполнительной съемки сетей по водоснабжению, водоотведению и очистки сточных вод
199	Получение схемы водомерного узла абонента
200	Получение акта раздела границ по обслуживанию сетей водопровода
201	Получение акта раздела границ по обслуживанию сетей водоотведения
202	Получение акта приёмки водомерного узла
203	Заключение договора на водоснабжение и водоотведение с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод
204	Получение акта технического осмотра пожарных гидрантов
205	Получение акта приемки пожарных гидрантов
206	Получение акта технического осмотра сетей водопровода и канализации
207	Получение акта на скрытые работы сетей водопровода и канализации
208	Получение акта о промывке водопровода
Этап Д. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	
Блок Д.1. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости	
209	Получение документа технической инвентаризации объектов в БТИ
210	Получение кадастрового паспорта
Блок Д.2. Государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	
211	Внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Приложение Д. Количество административных процедур в обследованных городах по этапам реализации инвестиционно – строительного проекта (в единицах)

Этапы реализации инвестиционно-строительного проекта	Иваново	Тамбов	Воронеж	Калининград	Череповец	Петрозаводск	Великий Новгород	Волгоград	Астрахань	Ульяновск	Екатеринбург	Челябинск	Красноярск	Томск	Улан-Удэ	Владикавказ	Королев	Ростов-на-Дону	Тверь	Южно-Сахалинск	Благовещенск	Иркутск	Йошкар-Ола	Калуга	Киров	Краснодар	Махачкала	Новосибирск	Оренбург	Пермь	Самара	Саратов	Сочи	Тула	Тюмень	Уфа	Чебоксары	Якутск	Санкт-Петербург	Кемерово	Кострома	Ставрополь	Нижегород	
ВАРИАНТ 1. Получение (приобретение) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка на аукционе																																												
Землеустроительная и градостроительная подготовка	ни	7	18	16	ни	7	7	8	ни	ни	6	13	ни	7	7	ни	13	ни	7	7	8	ни	8	6	7	7	ни	7	7	7	ни	ни	ни	9	7	ни	7	7	14	14	18	ни	ни	
Проектирование	14	19	ни	8	ни	ни	16	ни	ни	ни	26	ни	ни	ни	ни	16	ни	ни	22	ни	ни	ни	ни	18	ни	ни	18	21	11	ни	17	17	ни	22	9	ни	ни	ни	ни	ни	26	ни		
Строительство	71	34	33	22	42	ни	30	ни	ни	ни	46	ни	ни	31	ни	27	ни	32	18	ни	37	ни	14	32	ни	ни	26	37	24	46	45	32	ни	34	24	ни	ни	ни	ни	33	38	30		
Ввод объекта в эксплуатацию	38	50	43	26	34	36	38	45	23	32	48	38	34	33	38	28	32	35	28	37	30	36	27	43	23	36	41	44	ни	37	28	42	45	32	30	25	39	24	34	34	43	43	32	
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Всего	ни	113	ни	75	ни	ни	94	ни	ни	ни	129	ни	ни	ни	ни	ни	ни	78	ни	ни	ни	ни	102	ни	ни	ни	112	ни	ни	ни	ни	ни	100	73	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни		
ВАРИАНТ 1. Получение (приобретение) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка на аукционе (без учета подключения к сетям теплоснабжения)																																												
Землеустроительная и градостроительная подготовка	ни	7	18	16	ни	7	7	8	ни	ни	6	13	ни	7	7	ни	13	ни	7	7	8	ни	8	6	7	7	ни	7	7	7	ни	ни	ни	9	7	ни	7	7	14	14	18	ни	ни	
Проектирование (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	13	18	ни	7	ни	ни	15	ни	ни	19	24	ни	ни	ни	ни	15	ни	ни	21	ни	ни	ни	ни	17	ни	ни	17	20	10	ни	16	16	ни	21	8	ни	13	ни	ни	ни	25	ни		
Строительство (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	70	33	32	21	41	ни	29	ни	21	48	45	ни	ни	30	ни	26	ни	31	17	ни	36	ни	13	31	ни	ни	25	36	23	45	44	31	ни	33	23	ни	29	34	ни	ни	32	37	29	
Ввод объекта в эксплуатацию (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	29	39	34	21	25	27	28	35	18	27	37	28	25	25	28	22	23	25	22	28	25	26	21	34	18	25	31	34	20	32	23	32	35	27	25	19	34	17	24	25	34	34	26	
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Всего	ни	100	ни	68	ни	ни	82	ни	ни	ни	115	ни	ни	ни	ни	ни	ни	70	ни	ни	ни	ни	91	ни	ни	ни	100	63	ни	ни	ни	ни	93	66	ни	86	ни	ни	ни	ни	ни	ни		
ВАРИАНТ 1. Получение (приобретение) права собственности на земельный участок или права аренды земельного участка на аукционе (без учета подключения к газораспределительным сетям)																																												
Землеустроительная и градостроительная подготовка	ни	7	18	16	ни	7	7	8	ни	ни	6	13	ни	7	7	ни	13	ни	7	7	8	ни	8	6	7	7	ни	7	7	7	ни	ни	ни	9	7	ни	7	7	14	14	18	ни	ни	
Проектирование (без учета подключения к газораспределительным сетям)	11	16	17	7	ни	13	14	16	ни	ни	21	21	12	23	13	13	17	13	19	11	10	11	ни	15	12	10	15	18	9	7	14	14	ни	19	6	14	ни	10	18	9	9	23	15	
Строительство (без учета подключения к газораспределительным сетям)	70	33	32	21	41	41	29	33	ни	ни	45	42	31	30	26	26	36	31	17	36	37	38	13	31	21	28	25	36	23	45	44	31	25	33	23	13	ни	ни	33	26	32	37	29	
Ввод объекта в эксплуатацию (без учета подключения к газораспределительным сетям)	28	38	31	18	26	32	30	35	17	20	36	34	30	29	34	19	28	28	19	33	26	32	18	32	19	32	31	33	ни	25	18	31	34	20	19	21	28	20	30	30	31	33	25	
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Всего	ни	97	100	65	ни	96	83	95	ни	ни	111	113	ни	92	83	ни	97	ни	65	90	83	ни	ни	87	62	80	ни	97	ни	87	ни	ни	ни	84	58	ни	ни	ни	98	82	93	ни	ни	

Этапы реализации инвестиционно-строительного проекта	Иваново	Тамбов	Воронеж	Калининград	Череповец	Петрозаводск	Великий Новгород	Волгоград	Астрахань	Ульяновск	Екатеринбург	Челябинск	Красноярск	Томск	Улан-Удэ	Владикавказ	Королев	Ростов-на-Дону	Тверь	Южно-Сахалинск	Благовещенск	Иркутск	Йошкар-Ола	Калуга	Киров	Краснодар	Махачкала	Новосибирск	Оренбург	Пермь	Самара	Саратов	Сочи	Тула	Тюмень	Уфа	Чебоксары	Якутск	Санкт-Петербург	Кемерово	Кострома	Ставрополь	Нижний Новгород	
ВАРИАНТ 2. Земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям																																												
Землеустроительная и градостроительная подготовка	17	16	ни	ни	ни	15	ни	15	ни	ни	ни	ни	ни	12	ни	14	ни	ни	ни	ни	ни	ни	15	ни	ни	14	ни	14	15	15	13	ни	16	ни	ни	ни	ни	ни	17	ни	ни	14	11	
Проектирование	14	19	ни	8	ни	ни	16	ни	ни	ни	26	ни	ни	ни	ни	16	ни	ни	22	ни	ни	ни	18	ни	ни	18	21	11	ни	17	17	ни	22	9	ни	ни	ни	ни	ни	ни	26	ни		
Строительство	71	34	33	22	42	ни	30	ни	ни	ни	46	ни	ни	31	ни	27	ни	32	18	ни	37	ни	14	32	ни	26	37	24	46	45	32	ни	34	24	ни	ни	ни	ни	ни	33	38	30		
Ввод объекта в эксплуатацию	38	50	43	26	34	36	38	45	23	32	48	38	34	33	38	28	32	35	28	37	30	36	27	43	23	36	41	44	ни	37	28	42	45	32	30	25	39	24	34	34	43	43	32	
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Всего	143	122	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	88	ни	ни	ни	ни	ни	ни	111	ни	ни	102	ни	ни	ни	108	107	ни	107	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	124	ни	
ВАРИАНТ 2. Земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям (без учета подключения к сетям теплоснабжения)																																												
Землеустроительная и градостроительная подготовка	17	16	ни	ни	ни	15	ни	15	ни	ни	ни	ни	ни	12	ни	14	ни	ни	ни	ни	ни	ни	15	ни	ни	14	ни	14	15	15	13	ни	16	ни	ни	ни	ни	ни	17	ни	ни	14	11	
Проектирование (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	13	18	ни	7	ни	ни	15	ни	ни	19	24	ни	ни	ни	ни	15	ни	ни	21	ни	ни	ни	17	ни	ни	17	20	10	ни	16	16	ни	21	8	ни	13	ни	ни	ни	25	ни			
Строительство (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	70	33	32	21	41	ни	29	ни	21	48	45	ни	ни	30	ни	26	ни	31	17	ни	36	ни	13	31	ни	ни	25	36	23	45	44	31	ни	33	23	ни	29	34	ни	ни	32	37	29	
Ввод объекта в эксплуатацию (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	29	39	34	21	25	27	28	35	18	27	37	28	25	25	28	22	23	25	22	28	25	26	21	34	18	25	31	34	20	32	23	32	35	27	25	19	34	17	24	25	34	34	26	
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Всего	132	109	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	80	ни	ни	ни	ни	ни	ни	100	ни	ни	90	ни	70	ни	101	95	ни	100	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	113	ни		
ВАРИАНТ 2. Земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям (без учета подключения к газораспределительным сетям)																																												
Землеустроительная и градостроительная подготовка	17	16	ни	ни	ни	15	ни	15	ни	ни	ни	ни	ни	12	ни	14	ни	ни	ни	ни	ни	ни	15	ни	ни	14	ни	14	15	15	13	ни	16	ни	ни	ни	ни	ни	17	ни	ни	14	11	
Проектирование (без учета подключения к газораспределительным сетям)	11	16	17	7	ни	13	14	16	ни	ни	21	21	12	23	13	13	17	13	19	11	10	11	ни	15	12	10	15	18	9	7	14	14	ни	19	6	14	ни	10	18	9	9	23	15	
Строительство (без учета подключения к газораспределительным сетям)	70	33	32	21	41	41	29	33	ни	ни	45	42	31	30	26	26	36	31	17	36	37	38	13	31	21	28	25	36	23	45	44	31	25	33	23	13	ни	ни	33	26	32	37	29	
Ввод объекта в эксплуатацию (без учета подключения к газораспределительным сетям)	28	38	31	18	26	32	30	35	17	20	36	34	30	29	34	19	28	28	19	33	26	32	18	32	19	32	31	33	ни	25	18	31	34	20	19	21	28	20	30	30	31	33	25	
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Всего	129	106	ни	ни	ни	104	ни	102	ни	ни	ни	ни	ни	97	ни	75	ни	ни	ни	ни	ни	ни	96	ни	ни	88	ни	ни	95	94	92	ни	91	ни	ни	ни	ни	ни	101	ни	ни	110	83	

Этапы реализации инвестиционно-строительного проекта	Иваново	Тамбов	Воронеж	Калининград	Череповец	Петрозаводск	Великий Новгород	Волгоград	Астрахань	Ульяновск	Екатеринбург	Челябинск	Красноярск	Томск	Улан-Удэ	Владикавказ	Королев	Ростов-на-Дону	Тверь	Южно-Сахалинск	Благовещенск	Иркутск	Йошкар-Ола	Калуга	Киров	Краснодар	Махачкала	Новосибирск	Оренбург	Пермь	Самара	Саратов	Сочи	Тула	Тюмень	Уфа	Чебоксары	Якутск	Санкт-Петербург	Кемерово	Кострома	Ставрополь	Нижегород	Новгород	
ВАРИАНТ 2. Земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям (без учета оформления изменения разрешенного вида использования земельного участка в договоре аренды земельного участка, в государственном																																													
Землеустроительная и градостроительная подготовка	14	13	ни	ни	9	12	7	12	ни	ни	10	ни	ни	9	ни	11	ни	9	ни	ни	ни	ни	12	ни	ни	11	ни	11	12	12	10	9	13	ни	ни	ни	ни	12	ни	ни	11	11			
Проектирование	14	19	ни	8	ни	ни	16	ни	ни	ни	26	ни	ни	ни	ни	16	ни	ни	22	ни	ни	ни	18	ни	ни	18	21	11	ни	17	17	ни	22	9	ни	ни	ни	ни	ни	ни	26	ни			
Строительство	71	34	33	22	42	ни	30	ни	ни	ни	46	ни	ни	31	ни	27	ни	32	18	ни	37	ни	14	32	ни	ни	26	37	24	46	45	32	ни	34	24	ни	ни	ни	ни	ни	33	38	30		
Ввод объекта в эксплуатацию	38	50	43	26	34	36	38	45	23	32	48	38	34	33	38	28	32	35	28	37	30	36	27	43	23	36	41	44	ни	37	28	42	45	32	30	25	39	24	34	34	43	43	32		
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Всего	140	119	ни	ни	ни	ни	94	ни	ни	ни	133	ни	ни	ни	ни	85	ни	ни	ни	ни	ни	ни	108	ни	ни	99	ни	ни	ни	105	104	ни	104	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	121	ни			
ВАРИАНТ 2. Земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям (без учета оформления изменения разрешенного вида использования земельного участка в договоре аренды земельного участка, в государственном																																													
Землеустроительная и градостроительная подготовка	14	13	ни	ни	9	12	7	12	ни	ни	10	ни	ни	9	ни	11	ни	9	ни	ни	ни	ни	12	ни	ни	11	ни	11	12	12	10	9	13	ни	ни	ни	ни	12	ни	ни	11	11			
Проектирование (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	13	18	ни	7	ни	ни	15	ни	ни	19	24	ни	ни	ни	ни	15	ни	ни	21	ни	ни	ни	17	ни	ни	17	20	10	ни	16	16	ни	21	8	ни	13	ни	ни	ни	ни	25	ни			
Строительство (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	70	33	32	21	41	ни	29	ни	21	48	45	ни	ни	30	ни	26	ни	31	17	ни	36	ни	13	31	ни	ни	25	36	23	45	44	31	ни	33	23	ни	29	34	ни	ни	32	37	29		
Ввод объекта в эксплуатацию (без учета подключения к сетям теплоснабжения)	29	39	34	21	25	27	28	35	18	27	37	28	25	25	28	22	23	25	22	28	25	26	21	34	18	25	31	34	20	32	23	32	35	27	25	19	34	17	24	25	34	34	26		
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Всего	129	106	ни	ни	ни	ни	82	ни	ни	ни	119	ни	ни	ни	ни	77	ни	ни	ни	ни	ни	ни	97	ни	ни	87	ни	67	ни	98	92	ни	97	ни	ни	ни	ни	ни	ни	ни	110	ни			
ВАРИАНТ 2. Земельный участок находится в собственности или аренде у застройщика по иным основаниям (без учета оформления изменения разрешенного вида использования земельного участка в договоре аренды земельного участка, в государственном																																													
Землеустроительная и градостроительная подготовка	14	13	ни	ни	9	12	7	12	ни	ни	10	ни	ни	9	ни	11	ни	9	ни	ни	ни	ни	12	ни	ни	11	ни	11	12	12	10	9	13	ни	ни	ни	ни	12	ни	ни	11	11			
Проектирование (без учета подключения к газораспределительным сетям)	11	16	17	7	ни	13	14	16	ни	ни	21	21	12	23	13	13	17	13	19	11	10	11	ни	15	12	10	15	18	9	7	14	14	ни	19	6	14	ни	10	18	9	9	23	15		
Строительство (без учета подключения к газораспределительным сетям)	70	33	32	21	41	41	29	33	ни	ни	45	42	31	30	26	26	36	31	17	36	37	38	13	31	21	28	25	36	23	45	44	31	25	33	23	13	ни	ни	33	26	32	37	29		
Ввод объекта в эксплуатацию (без учета подключения к газораспределительным сетям)	28	38	31	18	26	32	30	35	17	20	36	34	30	29	34	19	28	28	19	33	26	32	18	32	19	32	31	33	ни	25	18	31	34	20	19	21	28	20	30	30	31	33	25		
Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Всего	126	103	ни	ни	ни	101	83	99	ни	ни	115	ни	ни	94	ни	72	ни	84	ни	ни	ни	ни	93	ни	ни	85	ни	ни	92	91	89	ни	88	ни	ни	ни	ни	ни	96	ни	ни	107	83		