



Решение проблем незавершенного строительства: может быть, что-то поменять в «консерватории»?

Трунова Наталья, к.э.н.

вице-президент, Центр стратегических разработок

член экспертно-консультационного совета Счетной палаты РФ

- 1. Бюджетный**, где ОНС финансировался исключительно за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации
- 2. Инвестиционный**, где ОНС зарегистрирован в собственность частного лица, а земельный участок, на котором он расположен, находится в государственной собственности
- 3. Частный** – ОНС и земельный участок, на котором он расположен, находятся в частной собственности

Бюджетные объекты: благими намерениями выслан путь к недострою

Документы стратплани рования	Призрачная стадия – эскиз	Конкурс на ПСД**	Разработка ПСД	Гос. экспертиза	Аукцион на СМР**	СМР
Оценка эффективности планируемых объектов: отсутствие комплексных критериев или единоличные решения	Так как стадия эскиз в 87-ПП* отсутствует – ТЗ на ПСД разрабатывается ОИВ или ОМУ (архитектурные конкурсы – осуществление закупки на данный вид работ затруднительно)	Определение начальной стоимости – в соответствии с устаревшими нормативами Основной критерий – цена	Смета в соответствии с ФЕР и ТЕР далекими от реальности рыночной ситуации (реформа ценообразования в строительстве не проведена)	КРІ экспертизы – экономия бюджетных средств (но не в эксплуатации, а здесь и сейчас)	Основной критерий – цена	Слабый контроль за реализацией проектов

Концепция изменилась
- получите ОСН

Попытка экономии на каждом этапе приводит:
А) к недостроям
Б) к крайне неэффективной эксплуатации

* Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 870 в составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию

** Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ

Можно ли снизить риски появления недострога за бюджетный счет?

1. Повышение качества планирования:

- Формирование комплексной методики эффективности проектов
- Повышение качества бюджетного планирования
- Уход от волюнтаристских решений

2. Расшифка проблем на стадии ПСД

- Легитимизация стадии «эскиз» (формирование ТЗ на ПСД в рамках данной стадии)
- Профессионализм исполнителя должен стать основным критерием для выбора подрядчика на разработку ПСД
- Переход к BIM
- Проведение реформы ценообразования (2022)
- Изменение принципов работы гос. экспертизы

3. Расшифка проблем на стадии СМР

- Профессионализм исполнителя должен стать основным критерием для выбора подрядчика на СМР
- Контроль строительных работ, конечно, должен проводиться в цифровом виде, чтобы получать данные о строящихся объектах в режиме реального времени и принять меры до наступления точки невозврата (Сахалинская, Ленинградская, Нижегородская области и др.)

Бюджетные объекты

Правовая база по распоряжению публичным собственником своим имуществом, в том числе объектами капитального строительства в форме сноса в настоящее время **не** сформирована, также необходим ведомственный контроль (на уровне Минэкономразвития/Минстроя), методическое сопровождение, выработка унифицированных требований, обобщения лучших практик

Целесообразно: урегулировать основания распоряжением ОНС (снос, демонтаж) в случаях, если:

- ОНС признаны аварийными и подлежащими сносу в установленном порядке
- ОНС не могут быть сохранены в ходе капитального ремонта, реконструкции
- ОНС подлежат сносу в целях исполнения концессионного соглашения, соглашения о ГЧП, иными договорами по развитию территории
- Вид разрешенного использования з/у не соответствует виду разрешенного использования (функциональному назначению) ОНС, достройка объекта не соответствует целям развития территории

Земельным Кодексом установлены правила о распоряжении ОНС на арендуемом з/у, и самого земельного участка, предоставленного в аренду на торгах при несоблюдении сроков строительства:

Вариант 1. Новые торги:

ИОГВ вправе однократно предоставить з/у и ОНС победителю торгов, при условии судебного решения, при условии обращения ИОГВ в суд в течение 6 мес. с момента окончания договора аренды з/у *(на практике многие ИОГВ не используют данное право либо пропускают срок обращения в суд)*

Вариант 2. Однократное продление договора аренды з/у собственнику ОНС при условиях:

- исключительно в целях достройки ОНС (изменение функции, ПСД не допускается)
- з/у ранее не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта

Ограничение осуществления град. деятельности, ограничение возможности для частных инвестиций, так как:

- з/у с ОНС может быть использован исключительно для завершения строительства ОНС, - препятствие эффективному использованию публичных земель, когда предпочтителен снос ОНС и возведение нового. Потенциальные инвесторы не всегда могут быть заинтересованы в достройке ОНС, торги не состоялись)

- лицо, которое приобрело ОНС непосредственно у его собственника, если последний уже воспользовался правом получить з/у в аренду для завершения строительства, уже не вправе получить земельный участок в аренду и не может достроить объект незавершенного строительства

Предусмотреть в ЗК РФ:

- возможность и использования земельного участка и ОНС на нем , **не только для целей завершения строительства** такого объекта, но и для его сноса и строительства нового ОКС с учетом действующих град. требований
- о праве ИОГВ при предоставлении з/у с ОНС **установить условия** его использования, в частности, сроки сноса объекта незавершенного строительства, а также иные особенности проведения инвестором таких работ
- о праве ИОГВ **осуществлять финансирование сноса** объекта незавершенного строительства за счет средств соответствующего бюджета в случае, если з/у предназначен для бюджетного строительства
- о возможности **продления срока действия договоров аренды з/у**, заключенных на торгах, **в случаях**, если строительство такого объекта не завершено в связи с действиями (бездействием) ИОГВ, монополистов
- о порядке продления срока действия таких договоров аренды
- о праве нового инвестора, который приобрел ОНС непосредственно у собственника, который уже воспользовался правом на получение з/у в аренду для завершения строительства, **также воспользоваться** таким правом
- об ограничении права на получение з/у в аренду для завершения строительства ОНС (таким правом можно воспользоваться только один раз)

Частные объекты

Проблема: Ряд собственников ОНС длительное время не используют свои здания, не предпринимают мер достройке ОНС, по поддержанию ОНС в надлежащем состоянии, что негативно влияет на окружающую застройку, снижает комфортность городской среды

Необходим комплекс симулирующих мер для собственников ОНС:

Экономическая мера:

в Федеральном законе «О государственной кадастровой оценке» предусмотреть повышающие коэффициенты стоимости в отношении з/у и ОНС, строительство которых не завершено в срок более 3-х лет с момента регистрации прав собственности на ОНС

Принудительная мера:

в Земельный кодекс РФ включить положения об установлении возможности изъятия з/у и ОНС на нем (в том числе в целях проведения последующих торгов) по следующим основаниям:

- ОНС не завершен в течении 5 и более лет с момента регистрации прав собственности на ОНС, при изменении вида разрешенного использования з/у
- наличие проекта КРТ на территории и изменения вида разрешенного использования з/у

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!