

Доклад о проблемах компаний-застройщиков при реализации проектов строительства новых зданий

Информация Габышева Айхала Ивановича – Координатора Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) по ДФО, генерального директора СРО «Союз строителей Якутии»

Безусловно, каждая организация, осуществляющая строительство новых объектов, сталкивается с теми или иными проблемными вопросами, каждый из которых по-своему бывает уникален, но сегодня я приведу те вопросы, которые являются наиболее характерными, общими и касающимися все организации.

Так, самым часто упоминаемым проблемным вопросом является высокая продолжительность административных процедур в строительстве. Несмотря на официальные цифры, показывающие сокращение продолжительности прохождения процедур, застройщиками до сих пор отмечается, что сроки прохождения процедур, в частности, по предоставлению земельных участков в аренду, выдаче градостроительного плана земельного участка, утверждению проектов планировки и межевания территории зачастую слишком длительны, из-за этого появляются риски срыва сроков реализации проекта строительства, а также неисполнения утверждаемых календарных графиков строительства. Особенно ярко данные вопросы отражаются при строительстве жилья для отдельных категорий граждан, в т.ч. переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

Вторым по значимости вопросом является вопрос осуществления технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерного обеспечения. Актуальным являются вопросы как высокой стоимости, так и длительных сроков техприсоединения. С началом проектного финансирования жилищного строительства в уполномоченных банках требуется наличие заключенных договоров техприсоединения, при этом типовыми договорами на технологическое присоединение предусматривается

начало авансовых платежей начиная с 15 дней со дня подписания оферты договора. За такой короткий промежуток времени банк не всегда успевает принять какое-либо решение, может и отказать.

Вместе с тем, вопросом, требующим срочного решения, является вопрос установления 7 подзоны приаэродромной территории г. Якутска. По состоянию на сегодняшний день выявлено, что Приказ федерального агентства Росавиации №432-П от 27.04.2020, которым устанавливаются такие ограничения, по факту не зарегистрирован в Минюсте России и, следовательно, не имеет юридической силы, при этом при подготовке вышеуказанного приказа не было соблюдено требование постановления Правительства России от 02.12.2017 г. №1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории» о необходимости получения соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения в территориальном органе Роспотребнадзора, так как Управление Роспотребнадзора по Республике Саха (Якутия) подобного заключения Росавиации не выдавало. Данный вопрос является острым, так как в границы 7 подзоны включается большая территория города Якутска и в данной зоне не допускается возведение социальных объектов и размещение жилой застройки.