



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ БАРЬЕРЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ОПРОС МОСКОВСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

МОСКВА, 2022



Цель и методика исследования

Цель исследования:

Ежегодный социологический анализ изменения отношения застройщиков к прохождению административных процедур в строительной отрасли г. Москвы.

Методика:

Методы исследования — онлайн-анкетирование, телефонный опрос, экспертные интервью.

Выборка — целевая.

Объем выборки — 1180 респондентов, из них: онлайн – анкетирование – 150 респондентов, телефонный опрос – 1000 респондентов, экспертные интервью: 30 респондентов. Респонденты являются представителями инвестиционно - строительного сообщества г. Москвы.

Целевая группа — представители компаний строительной отрасли г. Москвы в должности руководителей, заместителей руководителей или специалистов, непосредственно контактирующие с органами исполнительной власти г. Москвы и сетевыми организациями.

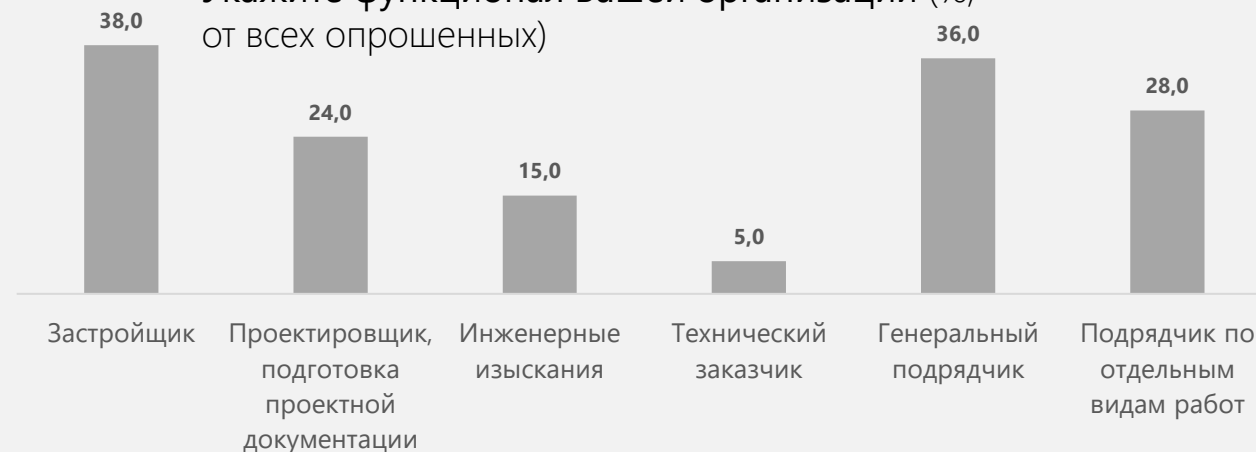
Сроки проведения — сентябрь 2022 года.

Репрезентативность результатов

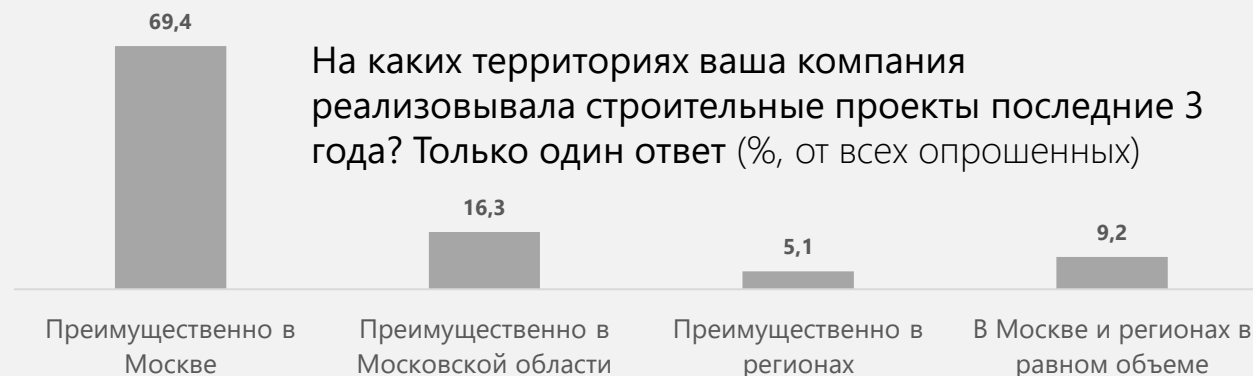
В какой из отраслей строительства Вы работаете? (% от всех опрошенных)



Укажите функционал Вашей организации (% от всех опрошенных)



На каких территориях ваша компания реализовывала строительные проекты последние 3 года? Только один ответ (% от всех опрошенных)



Среди опрошенных представителей строительной отрасли присутствуют эксперты и руководители инвестиционно-строительного сообщества из всех сфер строительства.

Причины проблем в строительной отрасли

Какие причины больше всего мешают строить сегодня? (% от всех опрошенных, множественные ответы)



Основные причины, мешающие строить, следующие:

- **нестабильность «правил игры» в экономике** (непредсказуемость экономической и политической обстановки, изменение правил);
- проблемы с **заменой ряда импортных материалов и оборудования, рост стоимости материалов.**

Также ощущается нехватка квалифицированных рабочих.

Оценка доверия органам власти

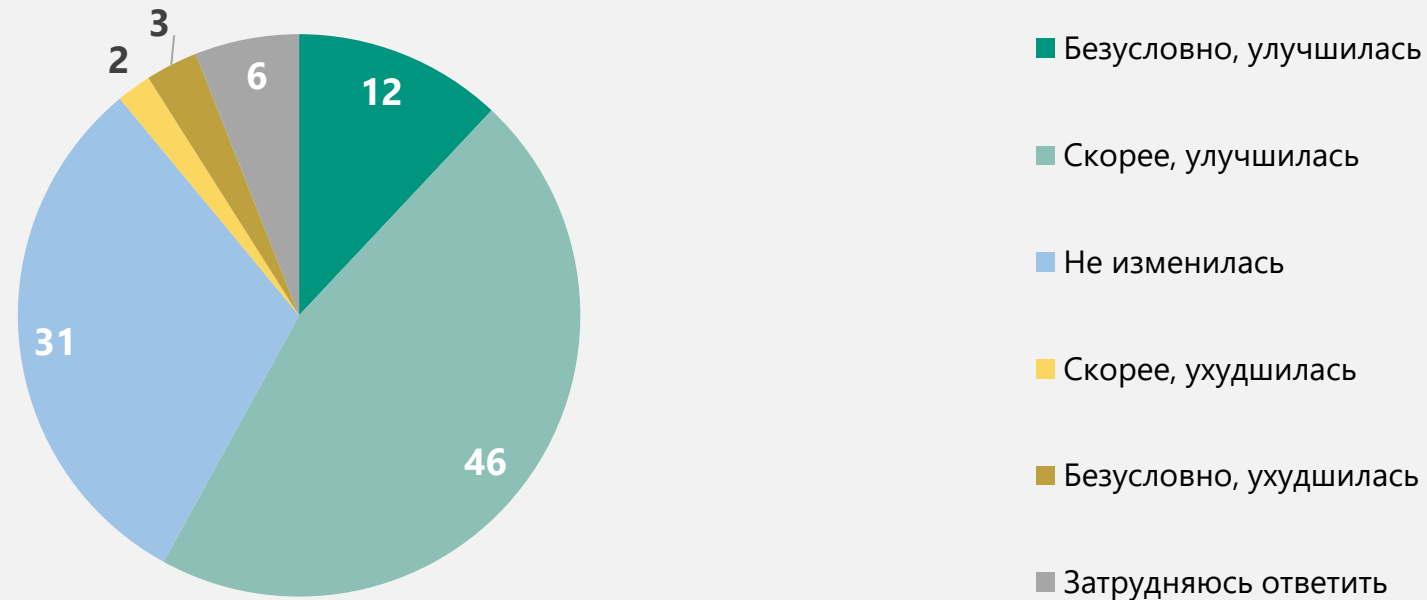
Оцените по десятибалльной шкале уровень вашего доверия органам власти в сфере строительства, где 10 – доверяю полностью, а 1 – совсем не доверяю (средний балл, от всех опрошенных)



Уровень доверия органам власти в сфере строительства несколько вырос по сравнению с прошлым годом (6,7 балла). Возможно это связано с тем, что власти страны оперативно приняли меры по поддержке отрасли весной 2022 года.

Оценка сферы строительного регулирования в Москве

По вашему мнению, как изменилась ситуация в сфере строительного регулирования в Москве за последние 2 года?
(%, от всех опрошенных)



Оценку изменений в сфере строительного регулирования в Москве за последние два года можно охарактеризовать как позитивную. Более половины опрошенных респондентов (58%) считают изменения в сфере строительного регулирования позитивными. Примерно треть респондентов не видят изменений, и крайне малая доля опрошенных дали негативную оценку.

Оценка взаимодействия с органами власти в Москве и регионах

Оцените по десятибалльной шкале текущую ситуацию в сфере строительного регулирования, где 10 – отлично, а 1 – очень плохо (средний балл, от всех опрошенных)

В Москве

7,0
баллов

В Московской области

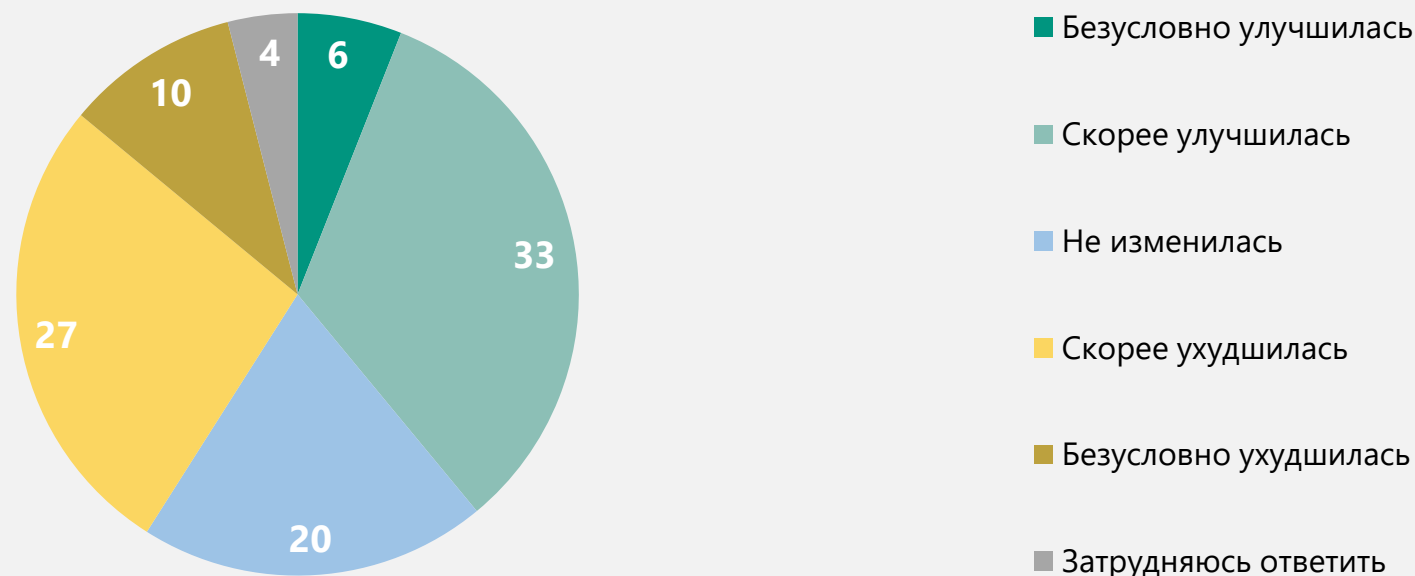
6,5
балла

В других регионах

6,3
балла

Оценка сферы экономической конъюнктуры в строительной сфере

По вашему мнению, как изменилась экономическая конъюнктура в строительной сфере за последние 2 года?
(%, от всех опрошенных)



Несмотря на высокие объемы строительства за два года, оценку настроений экономической конъюнктуры можно охарактеризовать как сбалансированную. Доли позитивных и негативных оценок оказались примерно равные. Пятая часть опрошенных не заметили изменений. Рост негативных настроений связан с общей неопределенностью политико-экономической ситуации в стране.

Уровень информированности о реформах

О каких реформах в строительной сфере Москвы вы знаете? (% от всех опрошенных, множественные ответы)



Общий уровень информированности представителей строительной отрасли о реформах находится на довольно высоком уровне, особенно о переводе госуслуг в сфере строительства и услуг РСО в электронный вид и о признании изменений, вносимых в рабочую документацию, частью проектной документации.

Оценка реформ застройщиками по 5-бальной шкале

Оцените по шкале от 1 до 5, насколько вы удовлетворены каждой реформой? (% от всех ответивших)

Признание изменений, вносимых в рабочую документацию, частью проектной документации



Переведены в электронный вид государственные услуги в сфере строительства и услуги ресурсоснабжающих организаций



Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав проводятся по заявлению органа власти, выдавшего разрешение на ввод



Сокращен перечень обязательных требований в сфере строительства



Введен институт экспертного сопровождения



Сокращен исчерпывающий перечень процедур в строительстве



Получение заключения о соответствии (ЗОС) предоставляется в проактивном формате (без заявления)

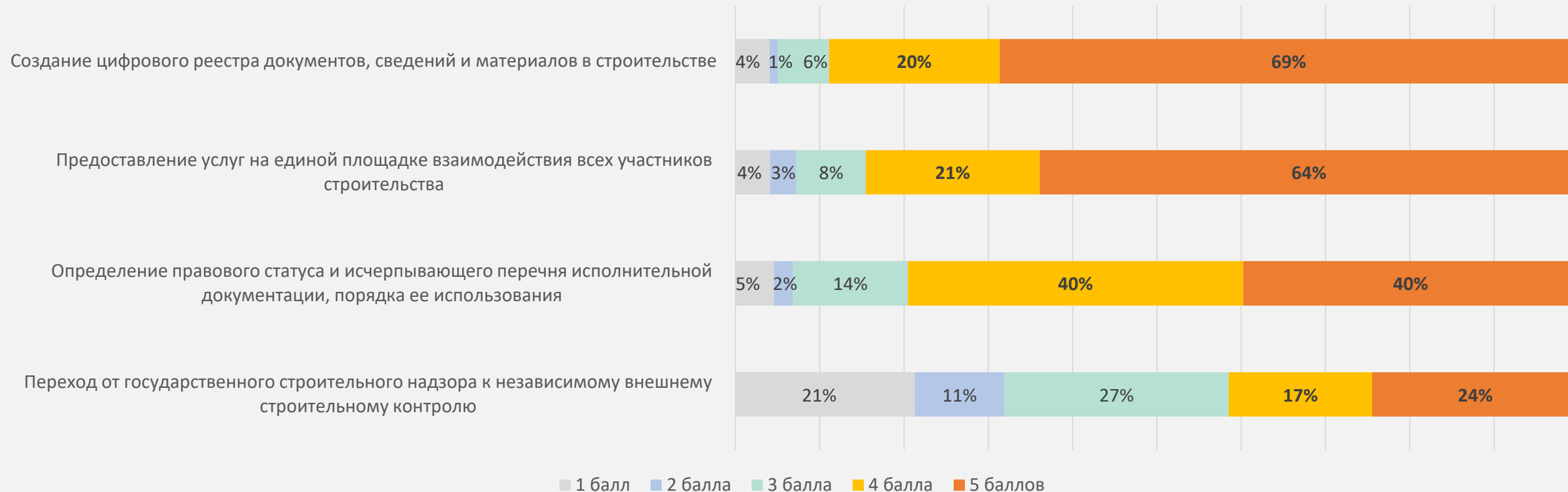


■ 1 балл ■ 2 балла ■ 3 балла ■ 4 балла ■ 5 баллов

Наиболее положительно эксперты оценивают перевод государственных услуг в сфере строительства и услуг РСО в электронный вид – 55%. Можно отметить, что уровень положительного отношения к реформе зависит от того, как давно реформа была внедрена.

Оценка планируемых реформ застройщиками по 5-бальной шкале

Оцените по шкале от 1 до 5, какие планируемые реформы вы считаете наиболее актуальными? (% от всех ответивших)



Наиболее положительно эксперты оценивают **создание цифрового реестра документов, сведений и материалов в строительстве и предоставление услуг на единой площадке взаимодействия всех участников строительства.**

Предложения по упрощению взаимодействия с органами власти от застройщиков



Предложения по упрощению взаимодействия с органами власти при строительстве в Москве

- **Увеличить количество очных или онлайн-консультаций**, проводимых специалистами, принимающими решение в контролирующих и согласующих органах власти. Сегодня лишь некоторые ведомства проводят онлайн-консультации
- Предоставить при взаимодействии с ОИВами **при незначительных технических ошибках возможность внесения изменений в уже поданные на согласование документы вместо получения формального отказа**
- Предоставить возможность **открытого доступа к информации о разработке планируемых проектов планировки территории** для правообладателей смежных участков

Оценка мер поддержки строительной отрасли

Какие принятые меры поддержки строительной отрасли вы считаете наиболее эффективными ?
(% от информированных, множественные ответы)



Все респонденты заявили о необходимости пролонгации существующих мер поддержки.

Наиболее важные меры для поддержки отрасли:

- продление сроков действия ГПЗУ и РС
- льготное кредитование застройщиков

Также эксперты отметили важность моратория на штрафы к застройщикам и включение новостроек в реестр проблемных объектов в случае задержки сроков ввода объекта в эксплуатацию.

Предложения по мерам поддержки строительной отрасли от застройщиков



Дополнительные предложения по мерам поддержки строительной отрасли от застройщиков

- Расширение программ льготного ипотечного кредитования
- Реализация механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов
- Сохранение на текущем уровне или снижение тарифов на подключение к инженерным сетям
- Снижение размера платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка
- Предоставление инвесторам, заключившим соглашение о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда до 23.02.2022, права на однократное продление предельного срока реализации проекта на срок не более года
- Распространение на собственников земельных участков за пределами 3-го транспортного кольца таких же льгот при смене вида разрешенного использования земельного участка для строительства нежилых помещений, как и для собственников земельных участков в пределах 3-го транспортного кольца
- Организация субсидируемых государством учебных программ для переобучения сотрудников на отечественное ПО в сфере строительства

Оценка сферы строительного регулирования в Москве

Какие из региональных процедур в строительстве в Москве требуют оптимизации?
(% от информированных, множественные ответы)



Наиболее проблемными региональными процедурами эксперты называют:
согласование проведения работ в охранных зонах метрополитена и оформление ордеров.

Также эксперты отметили следующие процедуры, требующие оптимизации:

- прохождение ГЗК и внесение изменений в ПЗЗ;
- согласование и утверждение проектов планировки территорий, разработанных застройщиками, в том числе для линейных объектов;
- этап ввода объекта в эксплуатацию в связи с объединением процедур выдачи разрешения на ввод, кадастрового учета и регистрации прав;
- непрозрачные процедуры Метрополитена.

Оценка сложности прохождения этапов строительства

Какой этап оформления документов при строительстве ваших объектов является наиболее проблемным? (% от информированных, множественные ответы)



Как и в прошлом году наиболее проблемными этапами оформления документов экспертное сообщество называет ввод объектов в эксплуатацию, государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и подключение к инженерным сетям. Выросло количество респондентов, отмечающих сложности при оформлении земельно-имущественных отношений.

Оценка сложности прохождения этапов подключения к инженерным сетям

Какой из этапов подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, по вашему мнению, является наиболее сложным? (% от всех опрошенных)



Вынос инженерных сетей из пятна застройки и взаимодействие с Ростехнадзором являются наиболее сложными этапами подключения к инженерным сетям. При этом опрошенные отметили ухудшение взаимодействия с Ростехнадзором в этом году по сравнению с прошлым.

Способы подачи заявок на подключение к инженерным сетям

Каким способом вы подаете заявление на получение услуг ресурсоснабжающих организаций?

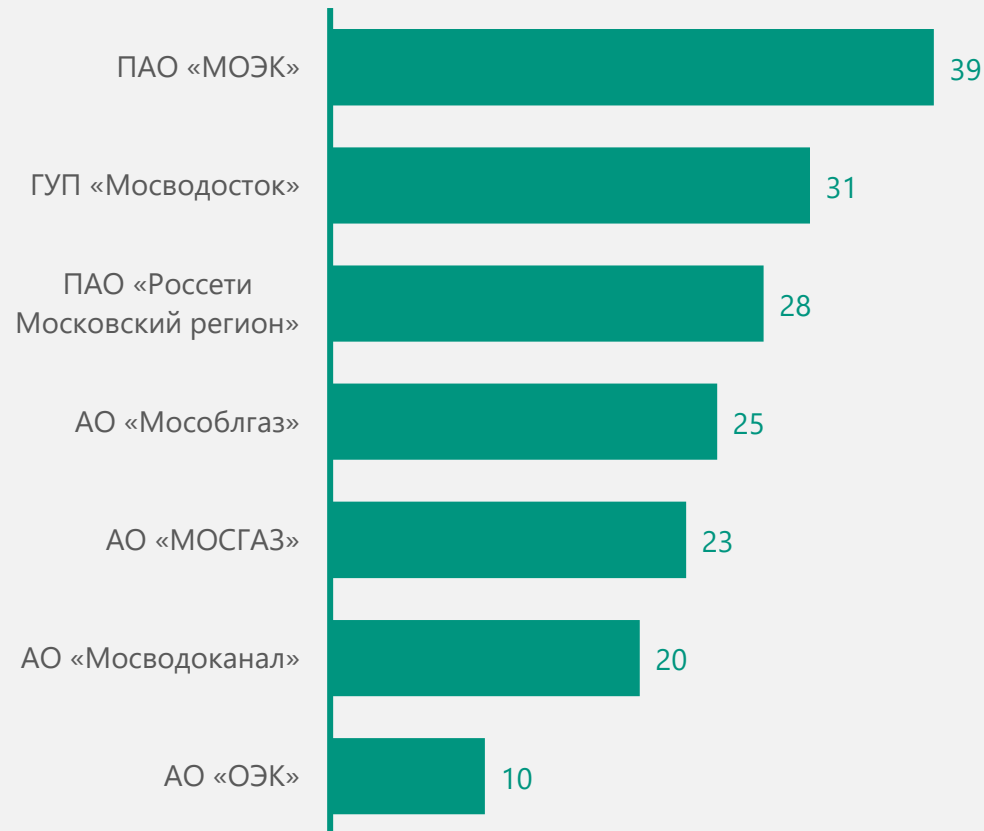
(%, от всех ответивших)



Основной способ подачи заявок на оказание услуг сетевыми компаниями – через сайты самих ресурсоснабжающих организаций и портал mos.ru. Стоит отметить, что более 70% заявителей по-прежнему используют несколько способов подачи заявок в зависимости от ситуации.

Оценка взаимодействия с сетевыми организациями

Взаимодействие с какими сетевыми организациями является наиболее проблемным?
(%, от всех опрошенных)



В сравнении с прошлым годом оценка работы с сетевыми организациями претерпела изменения. **Эксперты отмечают больше всего проблем при взаимодействии с ПАО «МОЭК» и ГУП «Мосводосток».**

В отношении ПАО «МОЭК» респонденты отмечали две ключевые проблемы: определение точек подключения и непрозрачность ценообразования. При наличии различных по стоимости вариантов подключения зачастую застройщику предлагается более затратный. Также ПАО «МОЭК» обязывает застройщика согласовывать внутридомовые сети и оформлять права на земельный участок под инженерные коммуникации.

При взаимодействии с ГУП «МОСВОДОСТОК» респонденты указали на практику ограничения количества заявок, ежедневно принимаемых от застройщиков на рассмотрение проектной документации.

Оценка необходимости цифровизации застройщиками

Какие выгоды вы видите от внедрения цифровых решений? (% от всех ответивших)



Основные выгоды, которые видят застройщики от цифровизации:

- **сокращение временных затрат на выполнение рутинных задач за счет автоматизации бизнес-процессов;**
- **сокращение затрат за счет повышения точности сметной документации;**
- **повышение качества предпроектной подготовки.**

Внедрение цифровых решений строительными компаниями

Для каких процессов вы внедряете цифровые решения в своей организации? (% от всех ответивших)

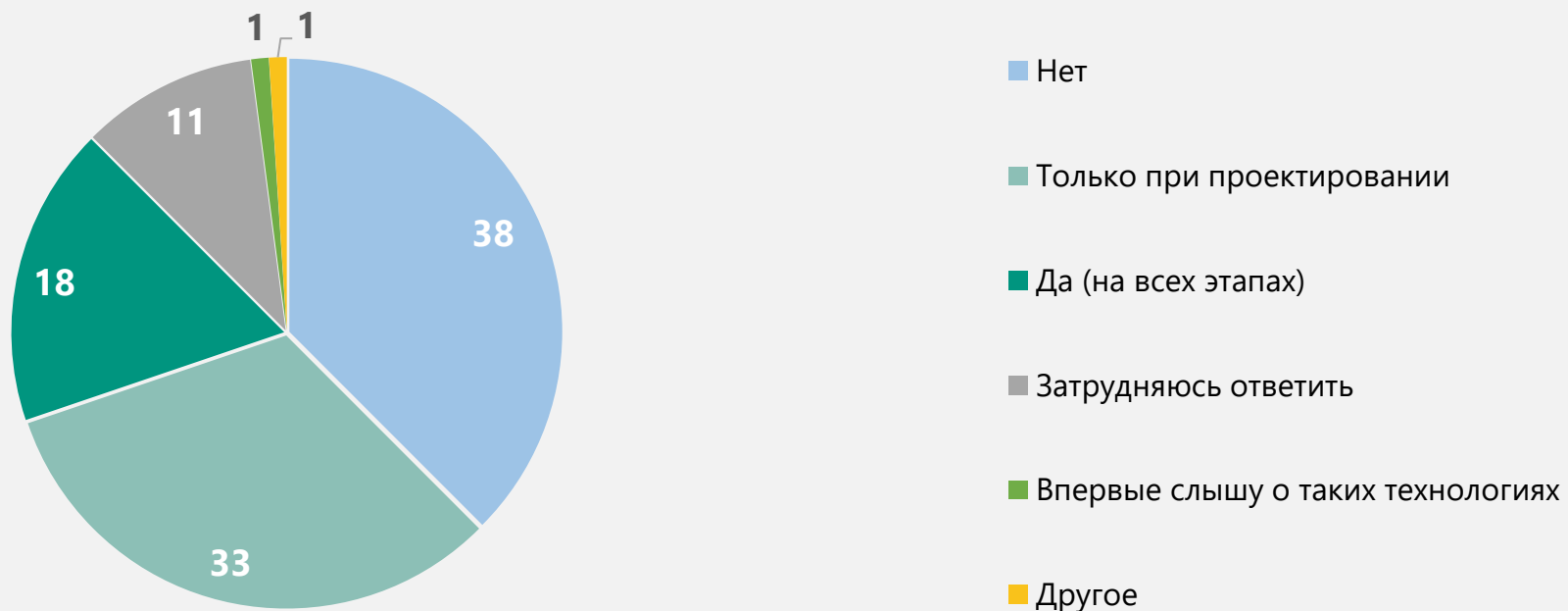


В основном компании внедряют **цифровые решения для документооборота, управления проектами и проектирования.**

Также отмечена необходимость внедрения цифровых решений для целей маркетинга и продаж.

Внедрение ТИМ строительными компаниями

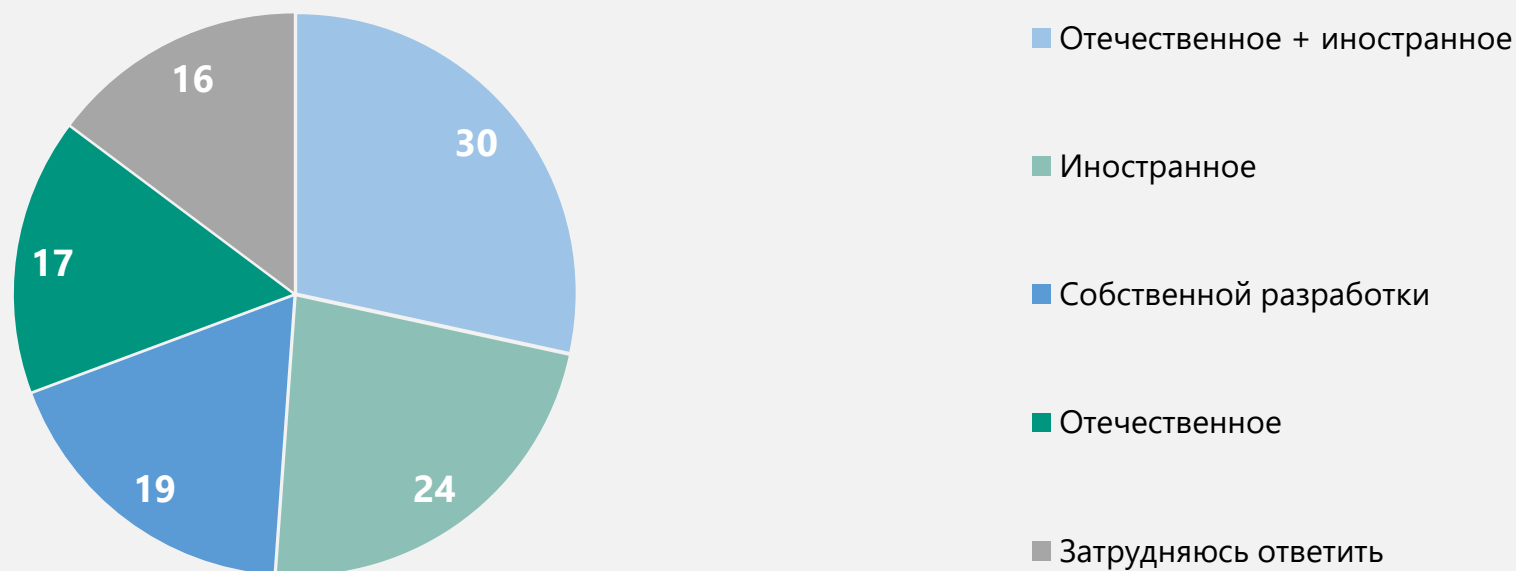
Применяете ли вы при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов технологии информационного моделирования?
(%, от всех ответивших)



Лишь пятая часть респондентов заявили, что в их компаниях используются технологии информационного моделирования на всех этапах. Почти 40% экспертов заявили, что пока не работают с ТИМ.

Использование отечественного ПО строительными компаниями

Какое ПО в области ТИМ применяется в вашей организации? (% от всех ответивших)



Можно констатировать, что пока в подавляющем числе случаев используется ПО иностранной разработки. Некоторые застройщики ведут собственную разработку информационных сервисов с использованием ТИМ. При этом суммарная доля пользователей отечественного ПО составляет почти 50%.

Что мешает цифровизации строительной отрасли

Какие проблемы препятствуют внедрению цифровых решений? (% от опрошенных)



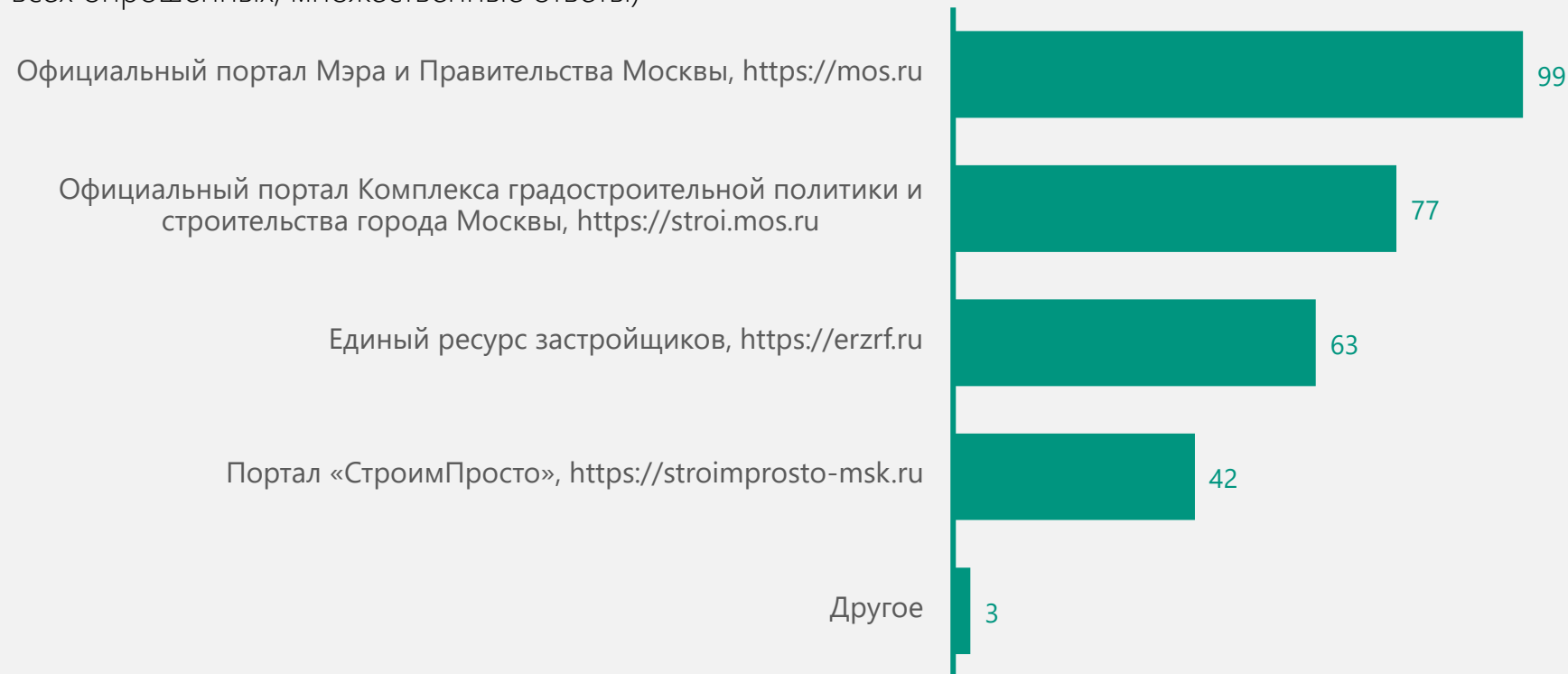
Основные причины препятствующие внедрению цифровых решений:

- недостаток свободных финансовых средств для внедрения и высокая стоимость оборудования;
- недостаток государственной поддержки;
- риски, связанные с безопасностью данных.

Известность информационных ресурсов в строительной сфере

Какие из информационных ресурсов, содержащих актуальную информацию об услугах в сфере строительства, сервисы для застройщиков, новости об изменениях в отраслевом законодательстве, Вам известны?

(%, от всех опрошенных, множественные ответы)



Помимо давно используемых застройщикам ресурсов **mos.ru** и **stroim.mos.ru**, порталы «Единый ресурс застройщиков» и «СтроимПросто» имеют высокие показатели известности.

Оценка застройщиками информационных площадок

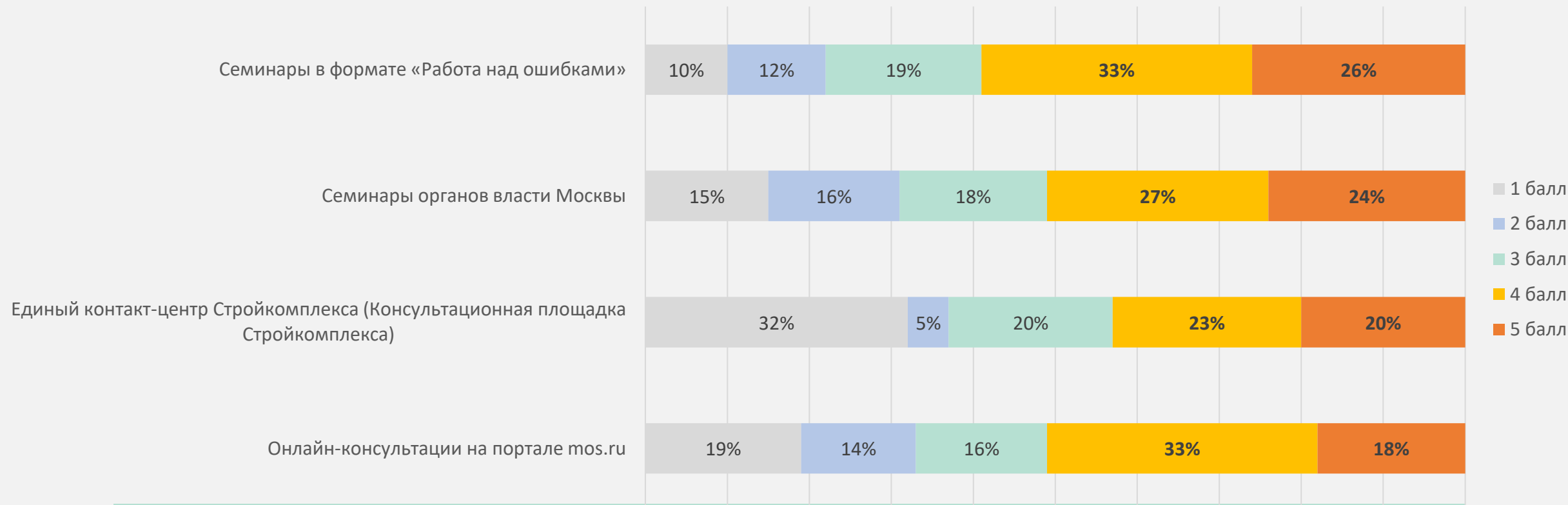
Какими площадками по разъяснению процедур и реформ в строительной сфере вы пользуетесь? (% от всех опрошенных, множественные ответы)



Все информационные площадки, как консультационные, так и семинары, востребованы у застройщиков.

Оценка информационных площадок застройщиками по 5-бальной шкале

Оцените по шкале от 1 до 5, какая из площадок наиболее востребована у вас? (% от всех ответивших)



Наиболее положительно эксперты оценивают **семинары, организуемые Стройкомплексом Москвы и профильными департаментами Правительства Москвы.**

Общие выводы и рекомендации

- Основные группы макро-причин, затрудняющие процесс строительства сегодня, - это непредсказуемость экономической и политической обстановки, необходимость замены импортных материалов и оборудования.
- Среди опрашиваемых увеличилась доля негативных оценок экономической конъюнктуры.
- Общий уровень информированности опрошенных о проводимых ОИВ реформах находится на высоком уровне.
- Наиболее проблемными региональными процедурами, требующими оптимизации, опрошенные называют согласование проведения работ в охранных зонах метрополитена и оформление ордеров.
- Все эксперты отметили своевременность и важность всех принятых мер по поддержке отрасли и высказались за их продление.
- Эксперты отметили усложнение этапа ввода объекта в эксплуатацию в связи с объединением процедур выдачи разрешения на ввод, кадастрового учета и регистрации прав.
- Наиболее распространенные дополнительные предложения по поддержке отрасли: расширение программ льготного ипотечного кредитования, раскрытие эскроу-счетов, снижение тарифов на подключение к инженерным сетям и платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.
- Опрошенные в качестве основных причин, мешающих цифровизации в строительстве, указывают:
 - необходимость переобучения на отечественное ПО;
 - внедрение цифровых решений в бизнес-процессы компании помимо требований к квалификации сотрудников имеет долгие сроки окупаемости.
- Для ускорения процесса перехода на отечественное ПО необходимы субсидируемые государством учебные программы для переобучения сотрудников.