

Предпроектная стадия при реализации девелоперских проектов. Критичные моменты



Для большинства московских изыскателей именно жилищное строительство является основным источником работ и, соответственно, дохода. И хотя цены на инженерные изыскания в городах, как правило, не высокие в силу хорошей изученности территорий и наличия подробных архивных материалов, качественное выполнение необходимого объема работ очень важно. Ведь архивные данные могут быть неточными, неполными или устаревшими. А как результат – проект будет заморожен, а то и вовсе прекращен.

В этой статье, ориентированной как на заказчиков (девелоперов), так и на изыскателей, автор постарался обобщить все основные моменты, которые следует учитывать при выполнении инженерных изысканий для жилищного строительства.

Павел Мельников

Исполнительный директор ООО «Центр сопровождения земельных отношений»
info@zemkomcenter.ru

Москва на сегодняшний день является самым емким рынком жилищного строительства в России. По сведениям Алексея Пыпина (dataflat.ru), совокупный объем продаж квартир и апартаментов в Москве и Московской области в 2020 составил 1387 млрд руб. Для

сравнения, объем средств, предусмотренный федеральной адресной инвестиционной программой в 2020 году, составил 837 млрд руб. Таким образом, рынок жилищного строительства Московского региона является одним из основных заказчиков для местных изыскателей.

Жилищное строительство, как правило, осуществляется с использованием внебюджетных источников финансирования, с использованием средств дольщиков и банковской системы. С точки зрения реализации отличается гибкостью и оперативностью, а потому применительно к изыскателям – повышенными требованиями в части скорости получения результатов, и, конечно, к достоверности и полноте данных изысканий.

Изыскания для жилищного строительства. Задачи и нюансы

Из собственной практики приведу неполный перечень ситуаций, связанных с инженерными изысканиями:

- Отрицательное заключение государственной экспертизы на проектную документацию в связи с тем, что проектировщик не учел результаты инженерно-экологических изысканий (расположение точки сброса очищенных стоков дождевой канализации в 1 поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения).
- Остановка строительно-монтажных работ и-за выявления ранее не учтенных в результатах инженерно-геодезических изысканиях подземных сооружений.
- Остановка строительно-монтажных работ и пересмотр проектных конструктивных решений фундамента из-за неполноты данных инженерно-геологических изысканий.
- Отказ от реализации инвестиционно-строительного проекта из-за изменения ожидаемых финансовых результатов в связи с изменением технико-экономических показаний из-за сокращения зоны размещения объектов и необходимости дополнительных мероприятий по подготовке территории из-за вновь выявленных ограничений.

Конечно, проблема не только в качестве изысканий, но и в качестве управления строительством и компетенции службы технического заказчика. Причем последнее уже [рассматривалась ранее](#) на страницах «ГеоИнфо».

1%, влияющий на все

В свое время в СМИ фигурировали оценки, что неправильно выполненные инженерные изыскания обходятся экономике страны порядка 250-300 млрд руб. ежегодно в связи с увеличением сроков реализации и пересмотром проектных решений. Например, согласно сведениям Главгосэкспертизы, распространенная ошибка при инженерно-экологических изысканиях – это отсутствие сведений от уполномоченных органов о зонах с особыми условиями использования территории. В случае их выявления происходит не только корректировка проектной документации с разработкой специальных мероприятий для обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности, но также повторная экспертиза документации с переносом сроков получения разрешительной документации.

При этом стоимость инженерных изысканий составляет, как правило, менее 1% от общих затрат при реализации инвестиционно-строительного проекта. Когда речь идет о жилищном строительстве в городах, эта цифра может быть и вовсе меньше на порядок или даже на несколько порядков. Но вот влияние полученных на этом этапе результатов и их

значение на последующие стадии проектирования и строительства очень существенно. Как уже было сказано, ошибки в изысканиях, неполнота сведений или их недостоверность ведут к увеличению сроков и стоимости проекта, а то и к прекращению его реализации. Поэтому заказчик обязан быть заинтересован в качественном выполнении необходимых изысканий.

Подробнее о том, что требуется девелоперам от изыскателей

При реализации девелоперских проектов результаты инженерных изысканий необходимы при проектировании объектов капитального строительства, разработке документации по планировке территории, а также при выборе участка для размещения объектов капитального строительства (далее ОКС).

На предпроектной стадии девелоперского проекта собираются градостроительные ограничения, уточняется правовой статус участка и объектов недвижимости, в том или ином объёме проводятся инженерные изыскания, подготавливается архитектурно-градостроительная концепция с основными объемно-планировочными решениями, технико-экономическими показателями и инженерными нагрузками, собираются предварительные технические условия (далее ТУ) на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и/или вынос на подземные сети, формируется принципиальная схема инженерного обеспечения и подготовки участка, составляется дорожная карта реализации проекта и готовится финансовая модель.

Самые востребованные инженерные изыскания в Москве на предпроектной стадии девелоперского проекта – инженерно-геодезические. Исходными данными для указанных изысканий являются:

- Границы участка застройки и прилегающей территории.
- [Сведения](#) из сводного плана подземных коммуникаций и сооружений.

Сводный план ведет ГБУ «Мосгоргеотрест», а государственная услуга предоставляется Москомархитектурой. Конечно, сведения из сводного плана не тождественны инженерно-топографическому плану. Например, в сведениях отсутствуют отметки рельефа и не указана эксплуатационная ответственность коммуникаций. На практике встречаются случаи, когда сведения сводного плана устарели. Например, коммуникации перенесены, а исполнительная документация либо не предоставлена, либо не учтена.

На основании результатов инженерно-геодезических изысканий, архитектурно-градостроительной концепции с учетом расчетов инженерной нагрузки планируемой застройки собираются предварительные технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (водо-, газо-, тепло- и электроснабжения, водоотведения и ливневой канализации). Статус предварительных ТУ в законодательстве не определен, однако московские ресурсоснабжающие организации их выдают. На их основании определяется принципиальная возможность и точка подключения.

К сожалению, нормативными актами на территории Москвы не предусмотрено получение ТУ, либо предварительных ТУ на подключение (примыкание) к улично-дорожной сети. Из-за этого возможны конфликтные ситуации при согласовании проекта организации дорожного движения, также являющегося разделом проектной документации. Обычно дискуссионной является проблема с точками примыкания, их количеством и транспортными мероприятиями, реализуемыми застройщиком. На практике часть рисков снимается достаточно дорогостоящей разработкой и согласованием с органами власти и

подведомственными учреждениями комплексной схемы транспортного обеспечения (далее КСТО) территории застройки.

В Московской области, кстати, ситуация несколько иная. Здесь государственной услугой предусмотрено согласование схемы транспортного обслуживания территории, разработанной на основании транспортного моделирования.

Учет ограничений – тоже задача изыскателей

На предпроектной стадии также критичен учет различных градостроительных ограничений: природоохранных, экологических, санитарно-эпидемиологических, а также требований промышленной безопасности и других. Исходными данными для их установления являются:

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Москвы (далее [ИСОГД](#)).
- Сведения о линиях градостроительного регулирования (далее [ЛГР](#)) на территории города Москвы.

Доступ к ИСОГД является общедоступным. Через личный кабинет на сайте mos.ru можно на платной основе запросить электронные копии документов (от ГПЗУ до разрешения на ввод). Сведения о ЛГР в части территории предоставляются Москомархитектурой в рамках государственной услуги.

В тоже время имеются проблемы с полнотой сведений в части ограничений, которые могут быть собраны лишь при выполнении инженерно-экологических изысканий. А отдельная проблема сложилась вокруг сбора сведений о расчетных, ориентировочных и установленных санитарно-защитных зонах (далее СЗЗ), действие которых распространяется на территорию застройки. Часть сведений содержится в соответствующем разделе ИСОГД/ПЗЗ, однако сведения по установленным СЗЗ поступают в ИСОГД с существенной задержкой после их утверждения. И это часто забывают учитывать, сталкиваясь в последствии с серьезными проблемами.

На предпроектной стадии девелоперских проектов в Москве, возможно, потребуется разработка отдельного вида документации, например, историко-культурной. Постановлениями Правительства Москвы от 16.12.1997 №881, от 07.07.1998 №545 и от 28.12.1998 №1215 в административных границах города установлены зоны охраны памятников истории и культуры, включая охранные зоны, зоны регулирования застройки и другие.

В случае, если территория застройки попадет в границы действия подобных ограничений, потребуется разработка режимов использования земель и градостроительных регламентов. Данная документация в соответствии с ФЗ «Об объектах культурного наследия» и ППРФ от 15.07.2009 №569 в обязательном порядке будет проходить государственную историко-культурную экспертизу.

Заключение и не только

На предпроектной стадии девелоперских проектов в Москве цель инженерных изысканий – сбор достоверных сведений о потенциале территории и возможности её застройки с учетом действующих и перспективных ограничений (или возможности их снятия).

Распространено проведение инженерно-геодезических изысканий до разработки градостроительной документации, внесения изменений в правила землепользования и застройки, получения ГПЗУ. Наиболее компетентные инвесторы проводят изыскания не

только на сам участок, но и на прилегающая территорию, где размещены точки возможного подключения к инженерным сетям. Немаловажно, что для получения ТУ на вынос сетей из пятна застройки необходимо к заявке приложить актуальный инженерно-топографический план с отметкой ГБУ «Мосгоргеотрест».

В рамках предпроектных работ будущий застройщик проводит не только инженерные изыскания, но также осуществляет другие действия, направленные на сбор сведений. Тем самым изыскателям на предпроектной стадии предоставляется возможность самостоятельно или в коллаборации с другими участниками рынка выполнить весь комплекс услуг, необходимых застройщику.

Собственно способность доверять коллегам и образовывать союзы для решения комплексных задач характеризуют зрелость рынка и его участников. А в качестве дополнительного эффекта происходит увеличение объема рынка, так как достоверные и полные сведения о участке повышают качество инвестиционных решений и ведут к экономии средств застройщика, позволяя ему заблаговременно снять или минимизировать последствия рисков.

В завершении необходимо добавить, что одним из основных способов проверки результатов инженерных изысканий на полноту и достоверность является их экспертиза. Хотя, согласно [данным](#) Главгосэкспертизы, данная услуга в 1 полугодии 2020 года являлась не самой востребованной: всего 4% от общего количества заключений в самой ГГЭ и 9% от общего количества заключений в негосударственной экспертизе.

Дополнительную проверку результатов изысканий можно провести, сопоставив их (результаты инженерно-экологических и инженерно-геодезических изысканий) с информацией в градостроительном плане земельного участка, на котором планируется строительство.

Будьте внимательны, не экономьте на изысканиях и на проверенных исполнителях и пусть все ваши проекты успешно реализуются!