

СУПЕРСЕРВИС ДЛЯ КОТТЕДЖЕЙ

ЗАПУСКАЕМЫЙ ДОМ.РФ СУПЕРСЕРВИС «ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» для ИЖС СОЗДАСТ ЕДИНУЮ IT-АРХИТЕКТУРУ, КОТОРАЯ ПРИЗВАНА СОКРАТИТЬ СРОКИ ПРОХОЖДЕНИЯ ВСЕХ НЕОБХОДИМЫХ ПРОЦЕДУР ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ ЧАСТНОГО ДОМА, УПРОСТИТЬ ПРОЦЕСС ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ГОСОРГАНАМИ И В КОНЕЧНОМ ИТОГЕ ПРИВЕСТИ К ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВОМУ РАЗВИТИЮ ВСЕГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ВГ РАЗБИРАЛСЯ, КАКОЙ БУДЕТ НОВАЯ IT-ПЛАТФОРМА И ЧТО ОНА ДАСТ КОНЕЧНОМУ ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ. АНТОН БОРОВОЙ

Основными пользователями суперсервиса станут граждане, индивидуальные предприниматели, чей бизнес сконцентрирован на рынке строительства жилья, и застройщики. Для облегчения для них процедур полного цикла строительства частного дома, включая покупку необходимого участка, получение разрешительной документации, подбор кредитного продукта и подключение к инженерным сетям, новая IT-платформа синхронизировала существующие информационные системы как на местном уровне, так и на федеральном. Например, такие сервисы, как «Госуслуги», ФГИС ЕГРН и Единая информационная система жилищного строительства, которой управляет ДОМ.РФ.

На практике это будет выглядеть как онлайн-сервис, построенный по принципу «одного окна», где автоматически отслеживаются отправка заявки на госуслугу по жилищному строительству и сроки ее предоставления, что делает процесс получения всех разрешений прозрачным. Более того, суперсервис призван упростить процесс взаимодействия граждан и компаний с органами государственной власти, курирующими строительную отрасль, а также снизить административную нагрузку на пользователей.

ДОМ.РФ разрабатывает новый продукт для всей строительной отрасли, интегрируя туда в будущем и девелопмент многоквартирных домов. На первом этапе институт развития жилищного строительства будет тестировать создаваемый суперсервис в сегменте ИЖС.

КТО ЭТИМ БУДЕТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ

Разберем подробнее, как будет выглядеть суперсервис. Он рассчитан на три группы клиентов: частных лиц, индивидуальных предпринимателей и юридические лица из числа существующих девелоперов и тех, кто планирует выйти на этот рынок. У пользователей суперсервиса есть пять жизненных ситуаций, которые возможно решить благодаря этой онлайн-платформе: приобретение земельного участка под строительство, подготовка к проектированию, само проектирование, строительство и ввод построенного объекта и постановка его на кадастровый учет, после чего возможна регистрация прав собственности на жилую площадь.

Если говорить детально, какие функции будут возможны в суперсервисе, то в первую очередь следует отметить приобретение через онлайн-платформу земельного участка. В этом случае возможна проверка юридической чистоты площадки, ее статуса в границах населенного пункта. Следующий шаг — подготовка участка к строительству и его согласование с муниципальными органами власти, присвоение адреса будущему дому, проектирование объекта. Как правило, процесс согласования строительства может длиться долго и занять четверть всего срока строительства — это особенно характерно для сегмента высотной застройки, говорит председатель совета директоров «Бест Новострой» Ирина Доброхотова.

В сегменте ИЖС зачастую граждане, тратя много времени на оформление разрешительной документации и не получая ее в кратчайший срок, начинают строить до завершения этой процедуры, но это чревато, предупреждает юрист «БСР Легал Консалтинг» Григорий Смирнов. «Власти могут признать такой объект самостроем на любом этапе строительства и снести его», — говорит он.

В качестве примера он приводит ситуацию в регионах Северного Кавказа, где из-за высокого спроса на ИЖС на фоне низких доходов граждане строят дома годами. «Как раз к завершению строительства они и получают документы, если за это время не нагрянут контролеры и по решению суда не вынудят снести объект», — комменти-

СУПЕРСЕРВИС «ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ИЖС»

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОНЛАЙН-ПРИЛОЖЕНИЕМ для ПОКУПАТЕЛЯ



ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОНЛАЙН-ПРИЛОЖЕНИЕМ для ЗАСТРОЙЩИКА



*ПРИ НАЛИЧИИ ВСЕГО ПАКЕТА РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО.

рует юрист. Суперсервис, который и призван синхронизировать в электронном виде все госуслуги в сфере жилищного строительства, как раз и должен минимизировать такие случаи.

ОТ ГОТОВОГО ПРОЕКТА ДО КРЕДИТА

Еще одна опция, которая будет заложена в суперсервисе, — возможность выбрать готовые проектные решения. Как раз сейчас ДОМ.РФ на конкурсной основе отбирает целый пул типовых проектов частных домов с готовой документацией, что даст возможность получить проект «под ключ» как гражданам, так и юридическим лицам. С одной стороны, это сокращает сроки строительного цикла, что крайне важно для конечного потребителя на рынке ИЖС, с другой — создает дома с современной архитектурой, что является одним из важных факторов формирования комфортной среды в городах и селах страны. Впрочем, в суперсервисе есть функция заказа нетипового проекта индивидуального жилищного строительства.

Благодаря суперсервису у застройщика будет возможность в электронной форме подать заявку на оформление градостроительного плана застройки участка, где предполагаются объекты ИЖС. Такая опция предусмотрена на первом этапе, но в дальнейшем аналогичный функционал предполагается и для сектора многоквартирного строительства. В будущем для обоих сегментов рынка недви-

мости в суперсервисе будет опция по сбору документов для получения условий по изменению вида разрешенного использования земель. Для сегмента ИЖС это особенно актуально еще и потому, что большая часть коттеджных поселков и комплексов таунхаусов в пригородах строится, как правило, на бывших землях сельхозназначения.

Еще один немаловажный этап в строительстве дома — банковское финансирование. Для частных лиц это может быть получение ипотеки, как только банки станут активнее кредитовать сегмент индивидуального жилищного строительства. Для застройщиков, которые готовы строить организованные малоэтажные комплексы со всей инфраструктурой, в идеале это станет возможным за счет получения проектного финансирования по аналогии с тем, что сейчас практикуется в сегменте строительства многоквартирного жилья. В суперсервисе будет возможность подобрать займы с подходящими условиями и на оптимальный срок, не посещая офисов банков.

В суперсервисе для частных и юридических лиц предусмотрена возможность выбрать подрядчиков строительства, что опять-таки экономит время и нервы. А для девелоперов, выходящих в сегмент ИЖС, это еще и оптимизация процесса за счет оперативного поиска подрядчиков.

Впрочем, при строительстве как частного дома, так и жилой высотки, самый сложный процесс — подключение к инженерным сетям. Нередки случаи, когда вроде бы и

все технические условия у застройщика или частного лица на руках, но ресурсоснабжающие предприятия тянут с подключением под разным предлогом. Чтобы таких предлогов было как можно меньше, ДОМ.РФ, как оператор запускаемого суперсервиса, «зашил» в него услуги подключения к инженерным сетям и коммуникациям. Речь идет о подключении к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также о сетях теплоснабжения.

Заключительный этап строительства — постановка на кадастровый учет уже введенного объекта и регистрация прав собственности — также будет возможен через суперсервис. Но для начала придется выбрать кадастрового инженера, который составит паспорт объекта (вызвать специалиста можно будет через единую онлайн-платформу), уведомить контролирующие органы об окончании строительства и соответствии объекта, что тоже можно будет сделать одним кликом мыши.

Как обещают создатели суперсервиса, для его использования не потребуется проходить сложную идентификацию. Для граждан доступ к этой универсальной платформе жилищного строительства будет открыт через банковские приложения и сервисы услуг, где они привыкли оплачивать налоги и другие обязательные платежи. Осталось только дожидаться масштабного запуска суперсервиса «Жилищное строительство». ■