

**По проекту Федерального закона «О внесении изменений в  
Градостроительный кодекс Российской Федерации и в Федеральный  
закон от 25 февраля 1999 г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в  
Российской Федерации, осуществляющей в форме капитальных  
вложений»  
(далее – Законопроект)**

**Основной вывод**

**Законопроект не может быть поддержан, поскольку:**

- добавляет дополнительную стадию подготовки документации для строительства без увязки всей системы подготовки такой документации,**
- приводит к необоснованному увеличению расходов бюджетных средств;**
- не выполняет заявленных задач, подменяя понятие «обоснование инвестиций» узким набором проверок укрупненных технических и сметных решений**

**Системность процесса подготовки строительства**

Законопроект добавляет дополнительную стадию подготовки документации для строительства без увязки всей системы подготовки такой документации.

Состав обоснования инвестиций в законопроекте предлагается принять почти идентичным составу проектной документации. Технические решения, которые законопроектом предлагается принимать при подготовке обоснования инвестиций, дублируют технические решения проектной документации. Часть технических решений не имеет материалов, их обосновывающих – например, перечень мероприятий по охране окружающей среды не может быть подготовлен без оценки воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду.

С другой стороны, конструктивные решения по технологическим причинам не могут быть запроектированы укрупнённо – либо расчёт конструкции есть, либо его нет. Необходимость выполнить полностью расчёт конструкции объекта капитального строительства приводит к дублированию проектной документации и двойному расходованию бюджетных средств на один вид работ.

Технические решения, которые законопроектом предлагается принимать при подготовке обоснования инвестиций, также дублируют технические решения, которые принимаются при подготовке проекта планировки

линейного объекта согласно Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 № 564. При оценке зон планируемого размещения объекта в документации по планировке территории необходимо осуществить проработку планировочных решений и вертикальной планировки, включая выбор оптимальной трассы с учётом природных и техногенных ограничений, определить технологические параметры – расчётную скорость, число полос движения, типы пересечений и т.п. Однако в составе обоснования инвестиций не планируется рассматривать зоны с особыми условиями использования территории, в том числе санитарно-защитные зоны. Однако установление таких зон накладывает ограничение на использование земельных участков и возникающие при этом убытки собственников земельных участков подлежат компенсации. Отсутствие учёта зон с особыми условиями использования территории не позволит достоверно определить полные затраты на создание и эксплуатацию планируемого объекта капитального строительства и показатели экономической эффективности реализации проекта.

В законопроекте не указано, какая документация должна быть подготовлена раньше – документация по планировке территории или обоснование инвестиций.

С учётом показанного выше дублирования технических решений это приведёт к дублированию расходов средств бюджетов всех уровней и оплате за счёт бюджетных средств заведомо бросовых работ.

### **Отсутствие рассмотрения альтернативных вариантов**

Описание вариантности технических решений предлагается включить только в пояснительную записку, без представления графических материалов рассмотренных вариантов, и применительно к стадии принятия решения о подготовке обоснования инвестиций. Таким образом, из вариантовного рассмотрения исключены основные технологические решения, основные конструктивные решения и другие.

Это приводит к повышению рисков низкой эффективности использования бюджетных средств при росте затрат на подготовку документации для строительства.

### **Отсутствие оценки эффективности реализации проекта**

Вопрос выбора принципиальных архитектурно-строительных решений не главный в обосновании инвестиций.

Главный – целесообразно ли по экономическим критериям строить объект и если да, в какие сроки и в каком месте это делать выгоднее. При

предпроектной проработке документации для планируемого объекта капитального строительства необходимо определить, будет ли получен положительный экономический результат по итогам реализации проекта, какой сценарий реализации проекта даст наибольший экономический эффект (внутренняя норма доходности IRR, чистый дисконтированный доход NPV, минимальный срок окупаемости).

Однако необходимость выполнения работы оценки экономической эффективности проекта в законопроекте не устанавливается.

Вне рамок обоснования инвестиций, согласно тексту законопроекта, остаются финансово-экономические вопросы, финансовые, социальные и экологические риски инвестиционного проекта, включая:

- оценку необходимости реализации проекта для достижения определенных целей/решения задач, предусматривающего необходимость выделения бюджетных ассигнований с точки зрения общественно-полезных (государственных, социальных) и финансовых, технико-экономических, отраслевых задач;
- обоснованность по экономическим и социальным критериям выбора проекта из пула предлагаемых (в условиях ограниченности средств);
- расчет социально-экономических, в том числе, бюджетных эффектов в результате реализации проекта;
- для проектов, предусматривающих привлечение частных инвестиций и (или) заемного финансирования банков – расчет экономической эффективности (финансовая модель);
- выбор технических и технологических решений с учетом затрат на всем цикле функционирования проекта (эксплуатационные затраты, как правило во много раз превышают стоимость строительства, но вытекают из выбранных технических и технологических решений при проектировании)

Согласно законопроекту в составе обоснования инвестиций отсутствует требование сравнения разных сценариев реализации инвестиционного проекта по составу, последовательности и срокам выполнения этапов проекта.

Заместитель председателя  
Москомархитектуры



С.В. Костин