

11 → Руководитель практики недвижимости бюро юридических стратегий Дарья Филина отмечает, что участники рынка сталкиваются с административными барьерами при подготовке и утверждении документации по планировке территории и в момент согласования с ресурсоснабжающими организациями, но при этом заинтересованные ведомства осуществляют планомерную работу по упрощению процедур и развитию электронных сервисов, в том числе по межведомственному взаимодействию.

«Например, 27 июля 2020 года Госстройнадзор

нужно будет также получить согласование архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства. «Как и при строительстве в иных регионах, застройщикам в Санкт-Петербурге надо будет, например, предусмотреть подключение жилого объекта ко всем необходимым коммуникациям, что также представляет собой достаточно сложную процедуру, так как требует подачи заявки на заключение договоров о технологическом присоединении к водопроводным и электрическим сетям», — напоминает эксперт.

Говоря о локальной специфике Петербурга, она указывает на то, что ранее была предусмотрена необходимость получать решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика жилого объек-

та до выдачи градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), что фактически приводило к невозможности получить ГПЗУ без согласования архитектурного облика.

«Позднее решением Верховного суда РФ данная норма была отменена, и сейчас решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика получается после ГПЗУ, но до выдачи разрешения на строительство. При этом с лета 2019 года согласование архитектурно-градостроительного облика в Санкт-Петербурге стало обязательным также для объектов нежилого назначения, что, к сожалению, усложнит жизнь застройщикам. Однако на текущий момент все еще не разработан порядок предоставления такого согласования», — подчеркивает госпожа Довженко.

**ОГРОМНЫМ ШАГОМ
СТАЛО ПОЯВЛЕНИЕ
ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ
СТРОИТЕЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА. ЭТО
ИНФОРМАЦИОННАЯ
СИСТЕМА,
УПРОЩАЮЩАЯ ВЫДАЧУ
РАЗРЕШЕНИЙ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО
И НА ВВОД ОБЪЕКТОВ
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.
РАБОТАЕТ
ПО ПРИНЦИПУ
«ЕДИНОГО ОКНА».
В ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ
ЗАСТРОЙЩИК
ПОЛУЧАЕТ АКТУАЛЬНУЮ
ИНФОРМАЦИЮ ПО
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ
СВОИХ ДЕЙСТВИЙ
ПО ТОМУ ИЛИ
ИНОМУ ОБЪЕКТУ,
А ТАКЖЕ ПО СРОКАМ
РАССМОТРЕНИЯ**

**Более чем
в 2,5 раза**

сократилось за последние годы
число обязательных процедур
для застройщиков при получении
разрешений на строительство

Петербурга в рамках улучшения взаимодействия со строительным рынком сообщил о запуске нового электронного сервиса, предоставляющего возможность отозвать ранее направленное в ведомство заявление о выдаче разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию, а также извещения для застройщиков, обращающихся за государственными услугами и административными процедурами. Сам факт, что процессы модернизируются, не может не радовать», — говорит она.

ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА

За последние годы число обязательных процедур для застройщиков сократилось более чем в 2,5 раза, сейчас их меньше ста, рассказывает управляющий партнер аналитического агентства Екатерина Косарева. «Эту позитивную тенденцию отметил Всемирный банк, присвоив России по итогам 2019 года 26-ю строчку рейтинга Doing Business по основанию „выдача разрешений на строительство“. Препятствия РФ — 48-е место. Заслуга властей Петербурга в этом рейтинге высока, поскольку областью исследования стали застройщики только из Москвы и Санкт-Петербурга», — указывает она.

Среди положительных изменений за последние два года госпожа Косарева выделяет, во-первых, применение риск-ориентированного подхода Госстройнадзором Петербурга с 2018 года, который основан на присуждении объектам определенной категории риска. Такая категоризация строений заметно снизила административную нагрузку. Во-вторых, был создан реестр проектной документации повторного использования. Нововведение касается прежде всего реконструкции зданий и призвано ускорить проект и сэкономить бюджетные средства и административные издержки строительных компаний.

«В-третьих, огромным шагом стало появление Единой системы строительного комплекса. Это информационная система, упрощающая выдачу разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию. Работает по принципу „единого окна“. В личном кабинете застройщик получает актуальную информацию по последовательности своих действий по тому или иному объекту, а также по срокам рассмотрения. Система не дает ошибиться и уже значительно экономит компаниям время. Реестр выданных разрешений пополняется в режиме онлайн», — отмечает госпожа Косарева.

Положительным моментом, по мнению эксперта, является и то, что строительная отрасль внесена в список пострадавших от пандемии коронавируса, в связи с чем застройщики ожидают дополнительных мер по сокращению административных барьеров.

ПЕТЕРБУРГСКАЯ СПЕЦИФИКА

По словам госпожи Довженко, для строительства на территории Петербурга, учитывая большое количество памятников истории и культуры, может оказаться необходимым прохождение государственной историко-культурной экспертизы,

Вместе с тем некоторые процедуры, необходимые на территории других регионов, в Петербурге отсутствуют. Например, получение разрешения на перемещение отходов строительства, сноса зданий и сооружений, в том числе грунтов, необходимо в Ленинградской области, а во многих иных регионах отсутствует.

ПОДГОТОВЛЕННАЯ ОПЕРАТИВНОСТЬ

Госпожа Довженко отмечает, что по общему правилу разрешение на строительство выдается уполномоченным органом в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего заявления, но вряд ли здесь можно говорить об оперативности, поскольку до подачи такого заявления заинтересованному лицу еще предстоит собрать пакет документов, включающий градостроительный план земельного участка, результаты инженерных изысканий, положительное заключение экспертизы проектной документации и другие документы.

«На практике сбор и подготовка таких документов могут занять до двух лет. Кроме того, несмотря на то, что законодательством установлен закрытый перечень документов, предоставляемых с заявлением о выдаче разрешения на строительство, нередко государственные органы могут запросить дополнительные документы, что существенно замедляет процесс. Однако, учитывая развивающуюся систему электронного документооборота, есть надежда на увеличение скорости всех процедур», — добавляет она.

Генеральный директор компании, специализирующейся на решении задач в сфере развития и управления градостроительными проектами, Роман Курзенер отмечает, что высокая административная нагрузка на застройщиков в Петербурге связана в первую очередь с наличием большого количества зон регулируемой застройки с памятниками и объектами культурного наследия.

Второй фактор — сложность в обеспечении социальной инфраструктуры проектов жилой застройки. Сегодня основополагающим фактором построения финансовой модели проекта при рассмотрении застройщиком нового земельного участка является возможность реализации объектов социальной инфраструктуры, что довольно проблематично в пределах уже имеющейся застройки, особенно в исторической части города. Данное обстоятельство влияет на уменьшение количества квадратных метров жилой застройки в пользу социальной инфраструктуры, что с точки зрения города необходимо и во многом оправданно, считает эксперт.

«На мой взгляд, необходимо рассмотреть послабления в вопросе итогового согласования при получении разрешения на строительство объекта. Сейчас требуется, чтобы параметры объекта, которые были представлены в самом начале, на стадии согласования эскиза архитектурно-градостроительного облика, до записи соответствовали параметрам при подаче документов на получение разрешения на строительство. При этом в процессе проект проходит несколько этапов согласований (КГИОП, Росавиация, ГАСН), где инстанциями вносятся рекомендации на поправки изначального проекта. Зачастую вносимые изменения не нарушают изначального замысла проекта, поэтому возможность внесения ограниченного числа правок поможет быстрее реализовывать проекты», — говорит господин Курзенер.

Он также подчеркивает, что в целом по сравнению с рядом других сфер строительная отрасль не так сильно зарегулирована. «Сейчас отказались от процедуры получения документа об использовании земельного участка в Роспотребнадзоре, подтверждающего пригодность того или иного земельного участка под жилищное строительство. Данная процедура во многом нивелировала проблемы, которые сейчас могут появиться на стадии получения ввода в эксплуатацию объекта», — добавляет эксперт.