

**24 → НА РАЗНЫХ ЯЗЫКАХ** При этом девелоперов, желающих взяться за малоэтажные проекты, не так много. Одни не верят в экономическую целесообразность, другие сомневаются в спросе или вовсе не воспринимают подобные концепции в качестве перспективных для реализации. Те же, кому интересно направление малоэтажного строительства, часто ссылаются на административные барьеры, которые снижают привлекательность строительства в разы. К тому же в этом сегменте достаточно много работает средних и мелких компаний, для которых эта проблема встает еще острее.

Эксперты полагают, что для того чтобы изменить ситуацию, требуются существенные поправки в законодательство. В частности, необходимо внести изменения в Градостроительный кодекс РФ, говорит старший юрист, руководитель практики недвижимости и строительства юридической фирмы Maxima Legal Евгений Дружинин. «В настоящее время есть некоторая путаница с классификацией видов объектов недвижимости для целей малоэтажной жилой застройки. Так, Градостроительный кодекс предусматривает в качестве самостоятельных видов индивидуальные, блокированные и многоквартирные дома. Требования к строительству каждого из этих видов объектов недвижимости отличаются, а иногда и противоречат земельному законодательству. На практике же получается, что отличить ряд индивидуальных жилых домов в блокированной (стена к стене) застройке от жилого дома блокированной застройки как самостоятельного вида объекта недвижимости, достаточно проблематично. При этом в Петербурге разрешения на строительство одних или других необходимо получать в различных органах. Индивидуальные жилые дома — это прерогатива районных администраций, в случае с блокированными и многоквартирными процесс по идее должна включать Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (СГСНиЭ, бывший ГАСН). Устоявшейся и понятной практики нет. И Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) не вносят ясности», — отмечает Евгений Дружинин.

Советник начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Арсений Волков поясняет, что законодательство предъявляет различные требования к получению разрешений на строительство ИЖС и блокированных жилых домов. «Разница в нормах обеспечения социальной инфраструктуры, озеленения прилегающих территорий, а главное — безопасности строительства. Законодатель, предусматривая упрощенный порядок для застройщиков ИЖС, возложил ответственность на них же, полагая, что возведением индивидуальных домов будут заниматься лица, которые в дальнейшем и будут в них проживать. Кроме этого, существенным отличием для получения разрешений является и то, что для строительства ИЖС не требуется разрабатывать проектную документацию, в случае с блокированными домами — проект необходим. А это существенно влияет на экономическую составляющую строительства блокированных жилых домов», — говорит он.

Генеральный директор ООО «Рубеж» (осуществляет строительство малоэтажного жилья в Приморском районе Петербурга) Михаил Петров говорит, что из-за



**В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЕСТЬ НЕКОТОРАЯ ПУТАНИЦА С КЛАССИФИКАЦИЕЙ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

пробелов в законодательстве у застройщиков возникают сложности при получении разрешения на строительство и реализации проектов. Так, по его словам, его компания столкнулась с административными барьерами при реализации инвестиционного проекта застройки малоэтажного жилого комплекса «Прибрежный квартал» в Приморском районе Петербурга. «Земля по ПЗЗ относится к жилой зоне Т1Ж2-1, по Генеральному плану — в зоне 1ЖД, что позволяет вести строительство индивидуальных (одноквартирных) жилых домов в блокированной застройке. Мы обратились за разрешением на строительство с формулировкой „индивидуальные одноквартирные жилые дома“, но получили отказ с обоснованием, что администрация района не выдает разрешение на строительство „блокированных жилых домов“. То есть формулировки в запросе и ответе принципиально не совпадают. Кроме того, в администрации указали, что компании необходимо разделить участок в 5,2 га на 294 надела под каждый дом до начала строительства, а потом получать разрешение для возведения каждого объекта. Альтернатива — получать разрешение в СГСНиЭ с формулировкой „блокированные жилые дома“. Однако компания не посчитала это возможным в связи с тем, что в дальнейшем объекты с таким разрешением на строительство будет невозможно оформить в собственность. Это говорит об абсолютной непрозрачности схемы выдачи разрешений в этой зоне», — рассказывает он.

Евгений Дружинин полагает, что отказы районной администрации властей выдать разрешение «Рубежу» являются «необоснованными административными барьерами», а власти демонстрируют в данном случае «нежелание разбираться». «С правовой точки зрения данный проект ничем не отличается от ситуации, при которой вы на своем участке строите индивидуальные дома для себя, для родителей и гостей. Нигде не прописано, что количество индивидуальных самостоятельных домов на одном участке как-то ограничено», — говорит он.

По оценке Михаила Петрова, при разделении участка под каждый дом удорожание всего проекта составит почти 30 млн рублей. «При этом придется получить 1200 документов с техническими возможностями, 294 разрешения на строительство. Все это загрузит кабинеты

чиновников, задача которых в нынешней ситуации состоит в том, чтобы, наоборот, создать условия для инвесторов. И самое главное, в конечном итоге, это повлияет на увеличение стоимости объектов для покупателей, хотя изначально мы планировали сделать цены доступными для среднего класса», — настаивает Михаил Петров.

Как рассказывают участники рынка, это не единственный проект, который столкнулся с подобными сложностями. Но некоторым удается их преодолеть.

Так, например, застройщик ЖК «Аллегро-Парк» — ЗАО «Стройкомплекс XXI» — получил разрешение на строительство от администрации Приморского района с формулировкой «33 индивидуальных (одноквартирных) жилых дома» только на основании постановления суда. «При этом в ходе рассмотрения иска судом администрации было указано, что размежевание участка до начала строительства не предусмотрено действующим законодательством», — рассказывает начальник юридического отдела ЗАО «Стройкомплекс XXI» Татьяна Лукьянова.

При этом прохождение этапа разрешения на строительство не исключает проблем с вводом дома. «В процессе строительства необходимо строго соблюдать установленные нормы, позволяющие при вводе в эксплуатацию идентифицировать строение как индивидуальный жилой дом. Речь идет о конструктивных особенностях и индивидуальном подключении к инженерным сетям, об отсутствии общих конструкций от фундаментов до кровли, индивидуальном подключении к инженерным сетям, — добавляет Татьяна Лукьянова. — Есть опасения, что не все реализующиеся сейчас проекты смогут отстоять обозначенную в разрешении на строительство формулировку. И существующие разночтения в трактовках только усугубляют этот процесс».

На жилой комплекс на улице Дуговой в Лисьем Носу, строящийся компанией PMI Development, от администрации Приморского района получено разрешение на «строительство объектов индивидуального жилищного строительства: 20 индивидуальных жилых (блокированных) домов. В документе указано, что по окончании строительства земельный участок подлежит разделу».

Проект коттеджного поселка «Оллила» на территории поселка Солнечный получил разрешение в Службе государствен-

ного строительного надзора и экспертизы для размещения «комплекса малоэтажных домов». Девелопер комплекса «Новые кварталы Петергофа», расположенного на Ропшинском шоссе в Петродворцовом районе города, также получил разрешение в СГСНиЭ с формулировкой «блокированные жилые дома».

**ВНЕСТИ ЯСНОСТЬ** Генеральный директор АБО «Консалт» Александр Татаринов утверждает, что в существующем правовом поле постоянно возникают проблемы с выдачей градпланов, разрешений на строительство, согласования проектов планировки территории. «Инвесторам непросто отстаивать свои инициативы. На региональном уровне выиграть в судах крайне сложно, тем более малому и среднему бизнесу. Что с этим делать, пока непонятно, это требует специального изучения. Рассчитывать на полноценную судебную защиту приходится также не всегда. Но, как правило, для девелоперов время — деньги, и лучше „договариваться на берегу“, чем годами судиться. Лишь только немногие пытаются добиться торжества закона. Необходима незамедлительная реакция властей, направленная на повышение уровня правового регулирования, создание благоприятных условий девелоперам без существования так называемых белых и черных списков. Необходима поддержка властей, открытый диалог и реальные действия», — говорит он.

С инициативой, направленной на решение этой проблемы, выступила в августе этого года группа петербургских девелоперов совместно с Клубом лидеров и Агентством стратегических инициатив. Авторы документа утверждают, что главная задача — четкое отделение в малоэтажном строительстве понятия «блокированная застройка жилыми одноквартирными домами в зоне индивидуального жилищного строительства» от понятия «блокированный жилой дом», который относится к многоквартирному. Поправки нацелены на регламентацию видов застройки и параметров функциональных и территориальных зон, а также на создание понятной процедуры получения согласованно-разрешительной документации, улучшение инвестиционного климата, снижение административных барьеров для бизнеса и в первую очередь — для малого и среднего бизнеса.

«Предлагаемые изменения касаются разграничения объектов малоэтажного жилищного строительства на дома индивидуального жилищного строительства и объекты многоквартирной жилой застройки. Также в них говорится об уточнении типологии территориальных зон жилой застройки, понятийного аппарата видов разрешенного использования объектов капитального строительства и видов использования земельных участков, а также об уточнении процедур выдачи разрешения на строительство, экспертизы и актуализации технических регламентов», — поясняет Михаил Голубев, один из инициаторов поправок от Клуба лидеров

В случае принятия поправок, надеются девелоперы, удастся сократить количество спорных случаев при строительстве малоэтажного индивидуального жилья в Петербурге, что может дать стимул как стабильному развитию этого сегмента недвижимости, так и будет способствовать более активному участию среднего и малого бизнеса в развитии территорий города. ■