

Новое в регулировании



Новое согласование в градостроительной деятельности

Уважаемые партнеры и клиенты!

13 июля 2015 года Губернатором Санкт-Петербурга был подписан Закон Санкт-Петербурга № 477-93 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Данный закон вступает в силу 26 июля 2015 года.

Данный документ наделяет Правительство Санкт-Петербурга полномочиями по согласованию архитектурно-градостроительного облика объектов в сфере жилищного строительства.

1. Согласование архитектурно-градостроительного облика

Указанный выше нормативный акт дополняет Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» новыми положениями, которые предоставляют Законодательному Собранию Санкт-Петербурга полномочия по **установлению порядка предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства**, а также Правительству Санкт-Петербурга полномочия по **предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства**.

Основанием для поправок послужил Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 №403. Согласно п. 130 указанного перечня, предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта является одной из допустимых процедур. Однако данная процедура может применяться только в случае, если она и порядок ее проведения установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом представительного

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Андрей Кулаков
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(921) 377-36-42
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ andrey.kulakov@kachkin.ru

органа местного самоуправления.

Соответственно, у участников градостроительной деятельности будет отсутствовать обязанность по получению нового согласования до принятия Законодательным Собранием СПб закона о порядке предоставления такого согласования.

Помимо этого в отношении объектов, не относящихся к жилищному строительству, по прежнему согласования архитектурно-градостроительного облика не требуется.

2. Начало применения новой процедуры

Проект закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства»* (далее Проект) на данный момент находится на рассмотрении Законодательного Собрания СПб. В первом чтении депутаты ЗакСа приняли данный проект 24 июня 2015 года. Поскольку весенняя сессия Законодательного Собрания на данный момент завершилась, принятие указанного закона произойдет не ранее 10 сентября 2015 года, в осеннюю сессию.

Особо стоит отметить, что действие закона (исходя из редакции Проекта) не будет распространяться на отношения, связанные с подготовкой и утверждением градостроительного плана земельного участка, если заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка поступило в уполномоченный орган до его вступления в силу.

3. Планируемый порядок выдачи нового согласования

Исходя из ст. 2 указанного Проекта, архитектурно-градостроительный облик объекта - совокупность композиционных приемов и фасадных решений объекта с учетом его местоположения в сложившейся застройке.

Как следует из статьи 3 Проекта, решение о согласовании архитектурного облика будет предоставляться уполномоченным Правительством органом (пока не установлен, но по всей видимости, КГА Санкт-Петербурга). В зонах охраны объектов культурного наследия такое решение будет предоставляться на основании заключения КГИОП. В отношении объектов культурного наследия подобное согласование осуществляться не будет.

В соответствии с п. 5 ст. 3 Проекта, срок предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта не может превышать 15 рабочих дней.

4. Противоречия федеральному законодательству

Особое внимание привлекает п. 6 ст. 3 Проекта, согласно которому решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта предоставляется **до утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка.**

* <http://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/777316013>

Между тем, подготовка проектной документации в отношении объекта строительства или реконструкции выполняется на основании градостроительного плана. Исходя из п. 3 ч. 12 ст. 48 ГрК РФ, архитектурные решения входят в состав проектной документации.

Таким образом, получается, что Проект предполагает получение согласования на отдельную часть проектной документации еще до выдачи основополагающего документа для проектирования – градостроительного плана земельного участка.

Кроме того, согласно ч. 16 ст. 48 ГрК РФ, не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные ГрК РФ. Поскольку архитектурные решения являются частью проектной документации, и дополнительное согласование данных решений не предусмотрено ГрК РФ, представляется, что новое согласование будет противоречить указанной выше норме.

Также следует обратить внимание, что в соответствии с п. 2 ст. 4 Проекта, предметом оценки, при предоставлении решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика является:

1. местоположение объекта в сложившейся застройке;
2. использованные композиционные приемы и фасадные решения объекта.

При этом становится непонятно, как проводится оценка местоположения объекта.

Стоит отметить, что в 2010 году по представлению Прокуратуры Санкт-Петербурга похожие полномочия Главного архитектора Санкт-Петербурга были признаны Правительством Санкт-Петербурга противоречащими Градостроительному кодексу РФ и исключены из его должностного регламента. Однако на тот момент отсутствовал Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, которым предусмотрена возможность ведения процедуры согласования архитектурно-градостроительного облика. Между тем, данный перечень не дает права региональным властям ставить в зависимость от наличия такого согласования выдачу градостроительного плана, положительного заключения экспертизы проектной документации или выдачу разрешения на строительство.

На основании изложенного, на данный момент представляется невозможным определить, как нормы Проекта будут соотноситься с действующими нормами федерального законодательства.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.