

## Новое в регулировании



## В Санкт-Петербурге изменилось регулирование вопросов согласования архитектурно- градостроительного облика

07.06.2019 был официально опубликован Закон Санкт-Петербурга от 22.05.2019 № 263-60 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика в сфере жилищного строительства»\*.

Указанным Законом внесены существенные изменения в регулирование согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства (далее – АГО), а также внесен ряд иных изменений, по большей части связанных с закреплением в региональном законодательстве существующих в ГрК РФ положений.

Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования (исходя из даты электронного официального опубликования - 18.06.2019).

### **1. Введено согласование АГО объектов капитального строительства нежилого назначения**

В соответствии с прежней редакцией Закона Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100\*\* необходимость получения решения о согласовании АГО была предусмотрена только в отношении объектов в сфере жилищного строительства.

Анализируемыми изменениями установлена необходимость получения решения о согласовании АГО в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения.

\* <https://npa.gov.spb.ru/SpbGovSearch/Document/32569.html>

\*\* Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

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](mailto:dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru)

**Людмила Степанова**  
Юрист практики по недвижимости и инвестициям  
моб.тел.: +7(981) 742-55-09  
тел.: +7(812) 602-02-25  
✉ [lyudmila.stepanova@kachkin.ru](mailto:lyudmila.stepanova@kachkin.ru)

Отметим, что для начала действия новой нормы потребуется дальнейшее внесение изменений в региональное законодательство. В частности, поскольку, как и в отношении жилой застройки, порядок предоставления решения о согласовании АГО нежилых объектов должен быть урегулирован в законе Санкт-Петербурга, потребуется либо внесение изменений в Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147\*, либо принятие нового закона Санкт-Петербурга. Также должны быть внесены изменения в Положение о Комитете по градостроительству и архитектуре\*\*, поскольку в настоящее время КГА наделен соответствующими полномочиями только в отношении объектов в сфере жилищного строительства.

## **2. Перечень оснований для отказа в приеме заявления о согласовании АГО в сфере жилищного строительства расширен**

В соответствии с новой редакцией п. 3 ст. 4 Закона Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 уполномоченный орган в срок, не превышающий 3 рабочих дня со дня поступления заявления о согласовании АГО, принимает решение об отказе в приеме заявления с направлением заявителю мотивированного заключения, в т. ч. в случае *если размещение объекта не предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке.*

Отметим, что проверка соответствия проектной документации проекту планировки территории и проекту межевания территории (ППТиПМ) в рамках процедуры согласования АГО влечет за собой не предусмотренное законодательством перераспределение полномочий. Так, в соответствии со ст. 51 ГрК РФ проверка проектной документации на предмет соответствия градостроительному регламенту, а также ППТиПМ осуществляется органом, выдающим разрешение на строительство. В данном же случае получается, что соответствующую проверку осуществляет как Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, так и КГА.

Помимо этого проверка соответствия проектной документации ППТ в целом не соответствует предмету согласования АГО, как совокупности композиционных приемов и фасадных решений объекта.

Более того, формулировка анализируемой нормы является неудачной и способна привести к тому, что заявителям могут отказывать в приеме заявлений о согласовании АГО в случае, если документацией по планировке не предусмотрены характеристики планируемого развития участка, а только зафиксировано фактическое использование участка на момент утверждения ППТ.

На наш взгляд, такой подход является неверным, поскольку в соответствии с положениями ГрК РФ (п. 4 ст. 57.3, п. 3 ст. 41 ГрК РФ) обязательное утверждение документации по планировке требуется только в прямо предусмотренных ГрК РФ случаях (например, если необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд). В иных случаях отсутствие утвержденной документации по планировке территории/ отсутствие в ней характеристик планируемого развития не должно являться препятствием для получения градостроительного плана участка, разрешения на строительство и, соответственно, решения о согласовании АГО. Однако застройщикам необходимо учитывать риск иного подхода государственных органов и судов.

---

\* Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства».

\*\* Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2004 № 1679 «О Комитете по градостроительству и архитектуре».

Отметим, что анализируемым Законом Санкт-Петербурга предусмотрено внесение ряда иных изменений в Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100, в частности:

- введена возможность утверждения и реализации совместной схемы территориального планирования Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- предусмотрены особенности согласования документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, строительство которого планируется за счет средств бюджета иного субъекта РФ, и т. д.

В основном иные изменения являются закреплением в региональном законодательстве положений, прямо предусмотренных ГрК РФ, и не оказывают существенного влияния на девелоперов.

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.