

Новое в регулировании



Применение норм о высотных акцентах в Санкт-Петербурге с учетом выводов Верховного суда РФ

В сентябре этого года Верховный суд РФ признал недействующими* с момента принятия отдельные нормы ПЗЗ Санкт-Петербурга** и Закона Санкт-Петербурга № 820-7***, в соответствии с которыми при соблюдении определенных условий высотные акценты (шпили, аттики, башни, купола и др.), а также функциональные архитектурные элементы здания (инженерное оборудование в открытом исполнении, вентиляционные шахты, дымовые трубы, машинные помещения лифтов, антенны и др.) не учитываются при определении высоты здания.

Ввиду того, что указанные нормативно-правовые акты (далее – НПА) в разное время действовали в различных редакциях, то после вынесения ВС РФ приведенных судебных актов с неизбежностью возник вопрос о том, что конкретно отменено и какие проекты попали в «зону риска».

1. ПЗЗ

Из номера пункта ПЗЗ, признанного недействующим****, следует, что признана недействующей норма ПЗЗ в первоначальной редакции (от 21.06.2016), а не в действующей в настоящее время редакции (от 04.07.2017). Отметим, что в резолютивной части Апелляционного определения № 78-АПГ17-11 не указывается на то, что норма

* Апелляционные определения Верховного Суда РФ от 13.09.2017 № 78-АПГ17-11, № 78-АПГ17-10.

** Утв. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

*** Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

**** Признан недействующим п. 1.8.2 Приложения № 3 к Постановлению, в то время как в соответствии с действующей редакцией ПЗЗ (от 04.07.2017) пункт с аналогичным номером и содержанием включен в Приложение № 7 к Постановлению.

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

признана недействующей в предыдущей редакции, однако из текста самого определения следует, что предметом проверки является норма в редакции на дату вынесения решения судом первой инстанции (14.04.2017).

Вместе с тем, поскольку в ПЗЗ в действующей в настоящее время редакции содержится норма, тождественная признанной недействующей, можно говорить о повторном принятии того же акта, на что установлен прямой запрет (ч. 3 ст. 216 КАС, ранее ч. 4 ст. 253 ГПК РФ).

Однако говорить о простом неприменении текущей редакции нормы ПЗЗ о высотных акцентах нет оснований. Ввиду необходимости обеспечения единообразного правоприменения, указанная норма может стать недействующей только после обращения в суд заинтересованного лица и вынесения решения судом.

Таким образом, в настоящее время в «зону риска» в результате принятия судебного акта ВС РФ попадают застройщики, которые получили разрешения на строительство зданий с высотными акцентами и функциональными архитектурными элементами (инженерным оборудованием) в период **с 30.06.2016 по 03.07.2017**, т. е. в период действия нормы, признанной недействующей*.

Вместе с тем, несмотря на то, что текущая редакция нормы ПЗЗ, в соответствии с которой высотные акценты не учитываются при определении высоты здания, формально действует, существует значительный риск того, что данная норма будет также признана недействующей по заявлению заинтересованного лица. Соответственно, рекомендуем в настоящее время избегать использования данной нормы в проектах, на которые только получается разрешение на строительство.

Устранением риска для будущих проектов может стать принятие при внесении изменений в ПЗЗ в будущем иной редакции нормы о высотных акцентах, которая иным способом будет регулировать данные правоотношения.

Применительно к функциональным архитектурным элементам здания необходимо отметить, что при новом оспаривании нормы о высотных акцентах и функциональных элементах в ПЗЗ в действующей редакции существует возможность доказывания того, что указанные функциональные архитектурные элементы не должны учитываться при определении высоты здания, а соответствующая норма ПЗЗ может быть признана недействующей только в части высотных акцентов. Указанный вывод следует из того, что в соответствии с СП 118.13330.2012**, на соответствие которому вместе с Законом № 384-ФЗ*** проверялись ПЗЗ, крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются при определении архитектурной высоты здания.

Таким образом, риски для планируемых проектов в части невключения в высоту здания функциональных элементов (инженерных устройств) в настоящее время существуют, но являются менее значительными.

2. Закон Санкт-Петербурга № 820-7

Для ответа на вопрос о том, признаны ли недействующими нормы о высотных акцентах в Законе Санкт-Петербурга № 820-7 в конкретной редакции или в целом с момента его принятия, необходимо

* Отметим, что в ранее действовавших ПЗЗ, утв. Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», также содержалась норма о том, что высотные акценты при определенных условиях не учитываются при определении высоты здания (п. 2 ст. 8 Общих положений ПЗЗ), которая не была признана недействующей. Соответственно, застройщики, получившие разрешение на строительство в период действия прежних ПЗЗ, находятся вне «зоны риска».

** «СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10.

*** Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

проанализировать, когда соответствующие нормы появились в Законе Санкт-Петербурга № 820-7 и оставались ли они неизменными.

В первоначальной редакции Закона Санкт-Петербурга № 820-7 (от 19.01.2009) отсутствовало указание на то, что высота здания определяется без учета расположенных на нем высотных акцентов, т.е. невозможно говорить о признании норм о высотных акцентах недействующими с момента принятия Закона Санкт-Петербурга № 820-7 в первоначальной редакции.

В редакции Закона Санкт-Петербурга № 820-7 от 26.06.2014 в разделах об отдельных зонах охраны отсутствовало указание на то, что ограничения по высоте при соблюдении определенных условий не распространяются на случаи устройства высотных акцентов, однако уже существовала общая норма о том, что при определении высоты здания не учитываются высотные акценты.

Ввиду того, что в Апелляционном определении № 78-АПГ17-10 приведены конкретные номера пунктов Закона Санкт-Петербурга № 820-7*, признанных недействующими, с указанием их содержания**, можно сделать вывод о том, что признаны недействующими нормы о высотных акцентах в действующей в настоящее время редакции Закона Санкт-Петербурга № 820-7 от 07.07.2016.

Соответственно, в «зону риска» попадают застройщики, которые получили разрешения на строительство зданий с высотными акцентами на земельных участках, попадающих в зоны охраны объектов культурного наследия, начиная с 15.01.2017 (начало действия Закона Санкт-Петербурга №820-7 в последней редакции)***.

Однако ввиду того, что в ранее действующей редакции Закона Санкт-Петербурга № 820-7 (от 26.06.2014) также содержалась норма о том, что высотные акценты не учитываются при определении высоты здания, а законодательство допускает признание недействующим НПА в ранее действующей редакции, если именно данная редакция затрагивает права заявителя, существует риск того, что указанная норма Закона Санкт-Петербурга № 820-7 в предыдущей редакции также может быть признана недействующей по заявлению заинтересованного лица, а «зона риска», соответственно, расширится.

Резюмируя, можно сделать следующие выводы об уровне юридических рисков для проектов в связи с вынесенными ВС РФ решениями:

- а) разрешение на строительство получено до 29.06.2016 (включительно) – в настоящее время для таких проектов дополнительных рисков не возникает;
- б) разрешение на строительство получено в период с 30.06.2016 по 03.07.2017 (включительно) – в случае наличия высотных акцентов имеются существенные риски оспаривания выданного разрешения на строительство;
- в) разрешение на строительство получено после 04.07.2017 (включительно): проект в части высотных акцентов попадает в «зону риска», если строительство осуществляется на земельном

* Так, общая норма о том, что высота здания при определенных условиях определяется без учета высотных акцентов в настоящее время содержится в абз. 9 раздела 3 части 1 приложения № 2 к Закону Санкт-Петербурга № 820-7, в то время как в соответствии с прежней редакцией данного закона (от 26.06.2014) не тождественная, но схожая норма содержалась в абз. 7 пункта 2 главы 1 приложения № 2 к Закону Санкт-Петербурга № 820-7.

** «Без учета расположенных на нем высотных акцентов» (действующая редакция), «без учета расположенных на данном здании высотных акцентов» (в редакции от 26.06.2014).

*** Необходимо сопоставлять с попаданием в «зону риска» в связи с признанием недействующей общей нормы ПЗЗ о высотных акцентах.

участке, включенном в зоны охраны объектов культурного наследия; в случае строительства на иных земельных участках (за пределами зон охраны ОКН) в настоящее время риск носит потенциальный характер, так как текущая норма ПЗЗ может быть легко оспорена в связи с ее совпадением по тексту с уже отмененной нормой в предыдущей редакции.

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.