



Оформление земли, сложные процедуры перевода ее из одной категории в другую, проблемы с подключением к сетям инженерной инфраструктуры, многочисленные согласования - головная боль для всех строителей России. О них все знают, но мало что делается для их преодоления. Потому что никто не верит в успех борьбы с ними. Начинать этот нелегкий путь стоит с изменения основ. Несовершенство законодательной базы тормозит строительный процесс и заставляет искать обходные пути для его ускорения. Прежде всего нужно устранить правовые тупики и обеспечить соответствие друг другу градостроительного, гражданского и земельного законодательства.

С градплана начинаются... проблемы

По своей сути градостроительный план - это свод правил об ограничениях в использовании конкретной территории, который должен предоставляться любому обратившемуся лицу. Как документ он необходим для проектирования, прохождения госэкспертизы, получения разрешения как на строительство, так и на ввод объекта в эксплуатацию. Между тем городские власти (например, Санкт-Петербурга) при выдаче градостроительных планов требуют представить целый пакет документов. Одно их перечисление займет чуть ли не целую страницу. Более того, заявление о выдаче градплана должно составляться на каждый земельный участок отдельно. Приведу пример. Если нужно градпланы на 50 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, то нужно представить для каждого из 50 заявлений 50 пакетов (!) указанных документов. А получить один градостроительный план на несколько смежных земельных участков невозможно, так как в градостроительном кодексе написано "...с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка".

В связи с этим вносить изменения необходимо в сам Градостроительный кодекс РФ. Прежде всего, в статью 46 нужно добавить новые пункты. Во-первых, о том, что градплан предоставляется любому обратившемуся лицу (по аналогии с предоставлением кадастрового паспорта в ФЗ "О кадастре объектов недвижимости"). Во-вторых, пункт, содержащий исчерпывающий список документов, представляемых заявителем для получения градостроительного плана. Подчеркну, что в этот перечень могут войти только копии технических условий, полученные в соответствующих эксплуатирующих

организациях, поскольку сформировать такие условия сами органы власти не в состоянии, а если обратиться за этими условиями в соответствующие организации, то это растянется на несколько лет вместо положенных на выдачу градплана 30 дней. Более того, если он уже был ранее сформирован, то выдача документа должна осуществляться в течение 5 дней.

С заявителей требуют перечисленные нотариально заверенные уставные документы на основании постановления правительства РФ от 29.12.2005 № 840 "О форме градостроительного плана земельного участка". Необходимо удалить из формы градплана раздел "Основание, по которому подготовлен градостроительный план" - именно из-за него требуются указанные документы. Насчет технических условий скажу, что в случае их отсутствия в соответствующих графах указываются организации-монополисты, которые выдают эти технические условия по заявлению заинтересованного лица.

Сегодняшние требования к градостроительному плану, с точки зрения его оформления, чрезмерны. Зачастую органы власти не в состоянии выполнить их в соответствии с требованиями Градкодекса. Отмечу, что раньше, до его введения в 2004 году, те же самые действия осуществлялись путем нанесения красных линий на топографический план земельного участка. Негласно это правило действует и сегодня, поскольку проектировщики просто не понимают, как им проектировать, не имея нанесенных красных линий. Поэтому требование об указании координат поворотных точек границ земельных участков в Кодексе нужно заменить на обязательное указание координат поворотных точек красных линий.

В целях установки красных линий Градкодекс РФ не делает различий между застроенной и незастроенной территорией. В итоге доходит до абсурда: на уже застроенные городские кварталы при необходимости что-либо в них достроить или провести капремонт построенного ранее, нужно разработать и утвердить проект планировки и межевания территории! Логично было бы внести изменения в ст. 41-44 Градостроительного кодекса, которые бы отменили обязательность разработки проектов планировки территории для уже застроенных элементов планировочной структуры. При необходимости для них могут быть разработаны проекты межевания территории, но независимо от планировки. Необходимо удалить ч. 9 ст. 42 Кодекса, которая устанавливает, что проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания. Иначе возникновение правовых тупиков в дальнейшем неизбежно.

"Расценки договорные"

Теория, как обычно, расходится с практикой. При обращении за разрешением на строительство органы, его выдающие, зачастую требуют документы, не предусмотренные Градкодексом РФ. В дополнение спрашивают копии договоров на строительство, с 1 января 2010 года свидетельство о допуске к работам, выданное саморегулируемой организацией (СРО), копии приказов о назначении ответственных лиц, согласование органов госинспекции и охраны объектов культурного наследия и т.д. Почему такое возможно? Потому что в указанной статье не хватает одной-единственной фразы о том, что перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство, является исчерпывающим. Такая поправка существенно сократит сроки получения разрешительной документации и ускорит строительство.

В некоторых случаях проведение государственной экспертизы, выдача разрешения на строительство и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляются одним и тем же органом власти. Между тем в пакете документов, предоставляемом застройщиком для всех трех действий, во многом фигурируют одни и те же документы (в том числе градплан, правоустанавливающие документы, проектная документация), причем все они хранятся в соответствующих делах органов, в которые были предоставлены. Но и это не все. Застройщик должен еще предоставить этому органу документы, ранее выданные застройщику им же (например, заключение госэкспертизы, разрешение на строительство)! Не хочется повторяться, но опять абсурдная ситуация. Избавиться от этого барьера можно, внося поправки в ст. 51 и 55 Градкодекса РФ, закрепив следующее положение: если разрешение выдается органом, осуществляющим госэкспертизу или выдавшим разрешение на строительство, то приносить документы, представленные ранее в этот орган, не требуется.

Самая запутанная ситуация складывается с вводом объекта в эксплуатацию и его кадастровым учетом. Выполнить кадастровые работы без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию невозможно, а без кадастровых работ нельзя получить разрешение на строительство. Конечно, существует третий вариант - заказать и сделать технический паспорт, чем и пользуются БТИ. А поскольку этот документ никак законодательством не регламентируется, то и расценки на него договорные... Кто виноват и что делать?

Согласно требованиям ч. 11 ст. 55 Градостроительного кодекса, "в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета". Состав таких сведений должен соответствовать установленным в

соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Получается, что для этого застройщик должен заказать кадастровые работы по составлению технического плана у кадастрового инженера. Но в соответствии с ч. 8 ст. 41 указанного закона "сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта или технического паспорта на такой объект недвижимости".

Подключение к инженерно-технологическим сетям

Сегодня застройщики, обеспечивая подключение строящихся объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, получают технические условия и заключают договоры на технологическое подключение. Законодательно установлено, что технические условия предприятия-монополисты выдают бесплатно. На практике они не выдаются без заключения договора о технологическом подключении и оплаты (полной или частичной) этого договора. Но технические условия нужно получить до этапа проектирования, иначе невозможно проектировать. Цикл проектирования, согласования и экспертизы проектной документации - от года и более. А деньги за подключение необходимо платить сразу.

По объективным и субъективным причинам такие договоры в оговоренные сроки не выполняются. В результате построенные объекты годами не могут быть введены в эксплуатацию. А разрешение договорных споров осуществляется судами. Хотя здесь должны работать антимонопольные органы. Только введение антимонопольной ответственности монополистов за исполнение договоров на технологическое подключение может исправить сложившуюся ситуацию.

Татьяна Шалина, директор СРО "Альянс строителей", специально для "РБК-Недвижимости"