



Александр Буртовой,
партнер юридической
фирмы «Антика»



Василий Шеретько,
старший юрист юридической
фирмы «Антика»

ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Текст: Александр Буртовой, Василий Шеретько

**ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ
ОЗНАМЕНОВАЛИСЬ ДОСТАТОЧНО
ВЫСОКОЙ АКТИВНОСТЬЮ
ПО ЧАСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ
РЕГУЛИРОВАНИЕ СФЕРЫ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА.
ВСЕ ЛИ УДАЛОСЬ, НАСКОЛЬКО
ПРИЖИЛИСЬ И ОКАЗАЛИСЬ
КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ?
АЛЕКСАНДР БУРТОВОЙ, ПАРТНЕР,
И ВАСИЛИЙ ШЕРЕТЬКО, СТАРШИЙ
ЮРИСТ ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ
«АНТИКА», РАССМОТРЕЛИ
И ПРОАНАЛИЗИРОВАЛИ
САМЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ ИЗ НИХ.**

Из основных изменений, произошедших в период 2017-2019 годов, особое внимание хотелось бы уделить отказу от классификации объектов строительства по критерию категоричности и переход на трехуровневую классификацию – СС1, СС2, СС3, определяемую в зависимости от класса последствий объектов.

Данное изменение повлияло практически на все аспекты строительного процесса, начиная от сбора исходных данных и заканчивая приемом в эксплуатацию завершающих строительством объектов.

Как следствие, были пересмотрены подзаконные нормативно-правовые акты, регулирующие порядок выдачи разрешительной и иной документации в строительной сфере, права и обязательства участников рынка, включая компетенцию контролирующих и надзорных органов.

ИЗМЕНЕНИЯ В ДЕТАЛЯХ

Если проводить параллель между тем, что было, и тем, что стало, следует отметить следующее. Те объекты, которые ранее были отнесены к I и II категориям сложности, теперь отнесены к классу последствий СС1, сооружения III и IV категорий сложности – к классу СС2, здания V категории сложности – к СС3. Проведение государственной экспертизы проектной документации стало обязательным для сооружений классов

последствий СС2 и СС3. Ранее ее проведение было обязательным для зданий IV и V категорий сложности.

До вступления в силу указанных изменений начинать строительство объекта, относящегося к III категории сложности, можно было на основании регистрации инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля декларации о начале выполнения строительных работ, а вводить в эксплуатацию – на основании декларации готовности здания к эксплуатации. После вступления их в силу строительство сооружений класса последствий СС2 (к которым отнесли объекты III и IV категорий сложности) осуществляется на основании разрешения на выполнение строительных работ, а ввод в эксплуатацию – на основании акта готовности здания к эксплуатации с последующей выдачей сертификата.

Ни для кого не секрет, что процесс получения разрешения на строительство (как, собственно, и ввод объекта в эксплуатацию на основании акта готовности здания к эксплуатации), в отличие от заполнения и подачи декларации, является куда более трудоемким. Он предполагает, наряду с подачей заявления на выдачу соответствующего разрешения, предоставление инспекции государственного архитектурно-строительного контроля проектной документации на объект строительства, включая положительное заключение по результатам экспертизы такой проектной документации, а также полной информации, включая подтверждающие такую информацию документы, в отношении всех ключевых участников строительного процесса.

Иными словами, огромный пласт строительных объектов (начиная от многоквартирных жилых домов, школ, больниц и др. и заканчивая различными ТРЦ) попал под сферу влияния новых для них разрешительных процедур – получения разрешения на строительство и сертификата готовности здания к эксплуатации.

На уровне законопроекта такая законодательная инициатива обосновывалась довольно просто и прозаично – необходимостью решения вопроса искусственного занижения некоторыми застройщиками категории сложности объектов с тем, чтобы осуществлять строительство по декларативному принципу, а также необходимостью унификации подходов в данном вопросе с практикой европейских государств.

Реакция рынка не заставила себя долго ждать и внезапные изменения возымели вполне предсказуемый, однако не совсем желаемый эффект. Те из застройщиков, которые работали плюс-минус понятно и прозрачно, продолжили это делать и с учетом изменившихся обстоятельств. Другие, привыкшие находить выход из ситуации, нашли его и при новых правилах игры. Желая оставаться в уведомительно-декларативной процедуре, там где оставалась хоть малейшая возможность, объекты строительства начали проектировать таким образом, чтоб они состояли из определенного количества отдельных очередей сооружений класса последствий СС1. Таким образом, к примеру, увидели свет жилые многоквартирные дома, которые вводились в эксплуатацию отдельными подъездами как здания класса последствий СС1, при этом каждый подъезд впоследствии получал отдельный почтовый адрес.

Справедливости ради следует отметить, что в случае присвоения хотя бы одному из сооружений, входящему в состав комплекса, класса последствий СС2 или СС3, потребуется получение разрешения для строительства всего комплекса.

Следует также обратить внимание на то, что далеко не все принятые законодательные новшества в сфере градостроительства работают в том виде, как это планировал законодатель. И дело не в застройщиках, которые с завидным энтузиазмом находят новые возможности там, где, казалось бы, их быть не может и не должно. Дело в довольно специфическом и далеко не всегда корректном толковании норм законов и подзаконных нормативно-правовых актов со стороны инспекции государственного архитектурно-строительного контроля, а также принятии локальных актов, которые во многом не соответствуют, а порой и вовсе противоречат норме закона, создавая некую параллельную реальность в данной сфере.

Ярким примером тому служит целый ряд практических кейсов отмены по результатам проверок инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля как деклараций готовности объекта к эксплуатации, так и деклараций, дающих право на выполнение строительных работ по истечении сроков, установленных законом. Таким образом ставится под вопрос законность постройки еще вчера принятых в эксплуатацию зданий.

Отдельного внимания в этом аспекте заслуживают уведомительно-декларативная и разрешительная процедуры приобретения права на начало строительства и ввода завершенных объектов в эксплуатацию. Несмотря на, казалось бы, четко регламентированные на уровне закона и подзаконных нормативно-правовых актов порядки и процедуры получения такого права, у инспекции государственного архитектурно-строительного контроля сложилось свое видение в данном вопросе. Так, предельно понятное правило возникновения права на строительство объектов, относящихся к классу последствий СС1, а также тех, строительство которых осуществляется на основании строительного паспорта, с момента подачи соответствующего уведомления в понимании инспекции государственного архитектурно-строительного контроля возникает с момента регистрации того самого уведомления. При этом сроки такой регистрации регламентируются внутренними правилами, не имеющими ничего общего с законом, и составляют три рабочих дня. К слову, по истечении тех самых трех рабочих дней заказчик строительства может получить отказ в регистрации уведомления. И это несмотря на то, что закон, включая подзаконные нормативно-правовые акты, такого права инспекции государственного архитектурно-строительного контроля не предоставил.

Об основаниях, которые могут послужить отказом в регистрации уведомления или декларации, можно и вовсе написать отдельную статью. К самым эпичным, основываясь на практическом опыте, можно отнести неуказание в уведомлении или декларации информации о серии и номере нотариального бланка правоустанавливающего документа на земельный участок под объектом строительства (договора купли-продажи, аренды, сервитута и др.) или же на само сооружение (в случае реконструкции).

Выводы по результатам анализа практики внедрения новых процедур и механизмов регулирования в градостроительной сфере остаются прежними – не всегда изменение устоявшихся правил является панацеей. Гораздо важнее, и это касается всех участников рынка, – научиться выполнять и четко следовать тем правилам, которые уже существуют.