



«Проблемы внедрения процедуры согласования архитектурно-градостроительного облика»

Максим Владиславович Федорченко

Руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области

Вице-президент Российского союза строителей

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу

Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

Федеральным законом от 29 декабря 2022 г. № 612-ФЗ в Градостроительный кодекс РФ внесены изменения, которыми установлено, что архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территории, для которой установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 утверждены Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

В градостроительном регламенте указываются требования:

- ➔ к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;
- ➔ к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объекта капитального строительства;
- ➔ к цветовым решениям объектов капитального строительства;
- ➔ к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;
- ➔ к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

Жесткий регламент получения согласования

ДО ОБРАЩЕНИЯ
ЗА ПОЛУЧЕНИЕМ
РАЗРЕШЕНИЯ НА
СТРОИТЕЛЬСТВО

ЛИЧНО, ПОЧТОЙ
ИЛИ ЧЕРЕЗ
ГОСУСЛУГИ
в электронном или
бумажном виде

Заявитель

ЗАЯВЛЕНИЕ
пояснительная записка;
схема планировочной организации
земельного участка;
объемно-планировочные
и архитектурные решения

2 дня

Департамент
строительства и
архитектуры мэрии

10
рабочих
дней

РЕШЕНИЕ
о согласовании АГО
или об отказе в
согласовании

Заявитель

Пример требований к архитектурно-градостроительному облику в зонах АГО в Новосибирске

- ➔ застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами;
- ➔ **расстояние между боковыми фасадами должно составлять не более 15 метров**, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов или санитарно-эпидемиологическими требованиями;
- ➔ высота фасадов объектов капитального строительства, обращенных к территориям общего пользования **не должна превышать высоту фасадов наиболее высокого из объектов, расположенных в границах квартала по линии застройки справа и (или) слева** от объекта капитального строительства;
- ➔ фасады первых этажей объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, **должны иметь площадь остекления не менее 30%**;
- ➔ фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (**цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала**);
- ➔ фасады объектов капитального строительства выполняются с применением **натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики**;
- ➔ при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа...

Проблема категоричности формулировок требований к АГО

- Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка (п.4 Требований к АГО ОКС).
- Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик (п.5 Требований к АГО ОКС).
- Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры (п.6 Требований к АГО ОКС).
- Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства (п.7 Требований к АГО ОКС).
- Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования (п.8 Требований к АГО ОКС).
- Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры (п.9 Требований к АГО ОКС).

Любые отклонения могут стать основанием для понуждения застройщика к приведению АГО к соответствующим требованиям, предусмотренным градостроительным регламентом, что создаст дополнительные административные барьеры и операционные издержки для застройщиков.

Изменения установленных градостроительным регламентом требований возможно только путем изменения градостроительного регламента, то есть внесения изменений в ПЗЗ.

Решением проблемы может быть создание процедуры отклонений, аналогичной процедуре отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Проблема получения разрешений на строительство для проектов, созданных по ранее полученным ГПЗУ

Федеральный закон от 29.12.2022 № 612-ФЗ (которым введены требования по АГО) предусматривает, что до 1 сентября 2023 года в правилах землепользования и застройки: отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к АГО ОКС; в градостроительных регламентах указываются требования к АГО ОКС.

Для тех, кто получает ГПЗУ и проектирует после 2023 возможно соблюдение логики – получение ГПЗУ с требованиями к АГО (т.к. эти требования уже есть в ПЗЗ), подготовка необходимых разделов ПД для согласования АГО, получение согласования АГО, подготовка ПД в полном объеме, получение РНС.

- ❏ Для тех, кто получил ГПЗУ до установления требований к АГО, а за РНС обратится после того, как новые требования к АГО появятся в ПЗЗ, отсутствие согласования АГО является прямым основанием для отказа в выдаче РНС.
- ❏ Аналогичные проблемы возникнут при продлении разрешения на строительство или реконструкции объекта. Правила согласования АГО ОКС (п.9) прямо предусматривают, что уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает разделы проектной документации на соответствие требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

Решением проблемы может быть установление положения, что для ГПЗУ, выданных до установления требований к АГО, согласование АГО ОКС осуществляется на основании требований, указанных в этих ГПЗУ (без применения требований ПЗЗ, принятых с учетом Федерального закона от 29.12.2022 № 612-ФЗ), либо указание о применении при согласовании АГО при наличии ГПЗУ, выданного ранее, градостроительного регламента, действующего на дату получения ГПЗУ.

Проблема возможного необоснованного отказа согласования АГО

Основанием для принятия решения об отказе в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в разделах проектной документации, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте (п.13 Правил согласования АГО ОКС).

- ❑ Нет конкретизации оснований отказа; нет ограничений возможности отказа по разным основаниям при последующем поступлении заявления о согласовании АГО ОКС; нет ограничений количества таких отказов.
- ❑ Решение об отказе в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства может быть обжаловано в соответствии с законодательством РФ (п.17 Правил согласования АГО ОКС).
- ❑ Нет специальные процедур обжалования отказа, нет возможности коллегиального рассмотрения оснований отказа.
- ❑ Процедура судебного обжалования будет являться крайне длительной и затратной, что в принципе может привести к последующей невозможности реализации проекта.

Решением проблемы может быть введение исчерпывающих оснований для отказа с указанием конкретных критериев, установление коллегиального рассмотрения оснований обжалования.

ИТОГОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В целом ответственные региональные застройщики поддерживают наведение порядка в сфере АГО.

С учетом озвученной проблематики предлагается:

- ➔ До конца 2023 года провести мониторинг практики, складывающейся в регионах РФ, в том числе:
 - принятия региональных нормативных актов в отношении процедуры согласования АГО (в т.ч. по исключению объектов из регулирования),
 - решения проблем застройщиков, возникающих при согласовании АГО в т.ч. по ранее выданным ГПЗУ,
 - количества отказов в согласовании,
 - дополнительных издержек бизнеса на введение новой процедуры.

- ➔ Также по мере утверждения в регионах регламентов АГО обсудить в рамках профессионального сообщества возможное влияние на **перспективное развитие архитектурного облика российских городов.**

По итогам выработать поправки в с целью своевременного совершенствования законодательства по АГО