

**FOKUS:****TRENDREPORT
BAUWIRTSCHAFT****ТЕМА НОМЕРА:
СТРОИТЕЛЬСТВО
СЕГОДНЯ**

GENEHMIGUNGSE RTEILUNG IM BAUBEREICH NEU GEREGELT

2017 TRETEN DIVERSE GESETZESÄNDERUNGEN BEZÜGLICH BAUGENEHMIGUNGSVERGABE IN KRAFT. WAS UNTERNEHMEN JETZT WISSEN SOLLTEN./ KAMIL KARIBOV UND OLEG LJALJUTSKI, BEITEN BURKHARDT MOSKAU



Ab dem 1. Januar 2017 sind per Gesetz Nr. 373-FZ vom 3. Juli 2016 neue Änderungen im Städtebaugesetzbuch (SBGB) in Kraft. Sie sollen vor allem die Vorbereitung der Dokumentation zur Raumplanung und zur Gewährleistung der komplexen und nachhaltigen Flächenentwicklung verbessern.

Weitere Änderungen im SBGB durch das o.g. Gesetz treten zum 1. Juli 2017 in Kraft. Bis zu diesem Tag müssen Moskau, das Moskauer Gebiet und einige Kommunen Regeln zur Bodennutzung und Bebauung verabschieden und das Verfahren zur städtebaulichen Zoneneinteilung auf ihren Territorien abschließen. Im Rahmen der Regeln werden städtebauliche Reglements festgelegt, welche die genehmigte Nutzung von Grundstücken und die Parameter ihrer Bebauung bestimmen.

Die neuen Änderungen haben Auswirkungen auf die Regeln zur Erteilung von Bau- und Inbetriebnahmegenehmigungen für Investitionsbauobjekte.

DOKUMENTENSÄTZE NEU GEORDNET

Dem neuen Verfahren zur Genehmigungserteilung liegt eine Änderung der rechtlichen Bedeutung des städtebaulichen Plans des Grundstücks (GPSU) zugrunde. Ab dem 1. Juli 2017 wird dieser Plan aus den Unterlagen zur Raumplanung herausgenommen und gilt fortan als Dokument zur Informationsversorgung der städtebaulichen Tätigkeit (Kapitel 7 SBGB). Als Unterlagen zur Raumplanung gelten weiterhin das Projekt der Geländeplanung (PGP) und das Projekt der Geländevermessung (PGV). Früher bestätigte die zuständige Behörde bei Erteilung der Baugeneh-

migung die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem GPSU. Ab dem 1. Januar 2017 ist der Prüfungsgegenstand wesentlich erweitert worden. Gemäß der neuen Fassung von Art. 51 SBGB ist die Baugenehmigung ein Dokument, das die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit den Anforderungen aus den städtebaulichen Reglements, PGP und PGV (und bei dem Bau der Versorgungsleitungen, Auto- und Eisenbahnen u.ä. nur mit den Anforderungen von PGP und PGV) bestätigt. Außerdem wird die Zulässigkeit der Errichtung des Investitionsbauobjektes auf dem Grundstück gemäß seiner genehmigten Nutzung und der Beschränkungen nach den bodenrechtlichen und sonstigen Vorschriften geklärt.

Der GPSU ist gleichzeitig in den Dokumentensatz zur Einholung der Bau- und Inbetriebnahmegenehmigung aufzunehmen.

Gemäß Art. 57.3 SBGB (ab dem 1. Juli 2017 in Kraft) wird der GPSU erteilt, um die Subjekte der städtebaulichen Tätigkeit mit den für die Planung, den Bau/Umbau eines Investitionsbauobjektes erforderlichen Informationen zu versorgen. Der Inhalt des GPSU wurde durch Aufnahme zusätzlicher Informationen aus dem Generalplan, den Regeln für die Bodennutzung und Bebauung, PGP, PGV, den staatlichen Registern und Informationssystemen sowie aus den technischen Bedingungen für den Anschluss des Investitionsbauobjektes an die Versorgungsnetze erweitert.

GÜLTIGKEITSFRIST FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN EINGEFÜHRT

Gemäß Art. 57.3 Pkt. 10 SBGB können die im GPSU enthaltenen Informationen für die Vorbereitung der Planungsunterlagen und die Einholung der



Baugenehmigung nur drei Jahre nach Ausstellung verwendet werden. Damit sollte der GPSU nicht früher als drei Jahre vor Einreichung des Antrags auf eine Baugenehmigung durch den Bauherrn ausgestellt werden. Die Einreichung eines GPSU mit abgelaufener Geltungsdauer führt zur Ablehnung des Baugenehmigungsantrags (Art. 51 Pkt. 13 SBGB).

Der GPSU wird durch die örtliche Behörde für Städtebau und Architektur innerhalb von 20 Werktagen nach Eingang des Antrags erteilt. Er wird kostenfrei ausgestellt.

Und wie steht es um die Gültigkeit von GPSU, die vor dem 1. Januar 2017 erteilt wurden? Nach Art. 9 des Föderalen Gesetzes Nr. 373-FS vom 3. Juli 2016 können solche GPSU für die Vorbereitung der Planungsunterlagen und Erteilung der Baugenehmigungen so lange verwendet werden, wie dies durch Rechtsakte des obersten staatlichen Exekutivorgans des Subjekts festgelegt wird. Diese Frist darf nicht kürzer als drei Jahre und nicht länger als acht Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes (1. Januar 2017) sein.

Verschiedene Subjekte haben die Gültigkeitsfristen für die „alten“ GPSU unter Berücksichtigung der Intensivität der städtebaulichen Entwicklung festgelegt. So wurde in Moskau eine minimale Frist von drei Jahren und in St. Petersburg von fünf Jahren festgelegt. In den Gebieten Archangelsk, Tomsk und Irkutsk gilt die maximale Frist von acht Jahren.

NEUE ANFORDERUNGEN BEI INBETRIEBNAHMEGENEHMIGUNGEN

Ab dem 1. Januar 2017 wurden auch die Anforderungen an die Inbetriebnahmegenehmigung verschärft. Bisher prüfte die zuständige

Behörde die Übereinstimmung des gebauten Investitionsbauobjektes mit der Baugenehmigung und dem GPSU. Jetzt erfolgt die Prüfung im gleichen Umfang wie bei der Erteilung von Baugenehmigung.

Für die Einholung der Inbetriebnahmegenehmigung ist auch der GPSU erforderlich, der für die Baugenehmigung eingereicht wurde. Für die vor dem 1. Januar 2017 erteilten GPSU gelten folgende Regeln:

- Wurde die Baugenehmigung vor dem 1. Januar 2017 ausgestellt, wird die Inbetriebnahmegenehmigung für dieses Objekt aufgrund des GPSU erteilt, der für die Baugenehmigung eingereicht wurde.
- Wurde die Baugenehmigung nach dem 1. Januar 2017 erteilt, wird die Inbetriebnahmegenehmigung aufgrund des GPSU erstellt, der für die Baugenehmigung des Objekts eingereicht wurde. Dies geschieht aber unter der Bedingung, dass die Baugenehmigung innerhalb der obengenannten Gültigkeitsfrist des GPSU erteilt wurde (3-8 Jahre).

Die neuen Regelungen enthalten einen Widerspruch zwischen dem rechtlichen Status des GPSU als Informationsdokument und dessen tatsächlicher Bedeutung für die Planung und Einholung der Baugenehmigung. Bei der aktuellen Rechtslage trägt der Bauherr die Risiken einer möglichen Nichtübereinstimmung der im GPSU angegebenen Informationen mit den Angaben aus den Regeln zur Bodennutzung und Bebauung, PGP, PGV. Beim derzeitigen Zustand der staatlichen Informationssysteme kommt das leider nicht selten vor. Im Ergebnis könnte der Widerspruch zwischen dem GPSU und der städtebaulichen Dokumentation zur Ablehnung der Erteilung von Bau- und Inbetriebnahmegenehmigungen führen.)



НОВЫЕ ПРАВИЛА ВЫДАЧИ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ ПО ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. / КАМИЛЬ КАРИБОВ И ОЛЕГ ЛЯЛЮЦКИЙ, БАЙТЕН БУРКХАРДТ МОСКВА

1 января 2017 года вступили в силу изменения к Градостроительному кодексу Российской Федерации (ГрадК), введенные Федеральным законом № 373-ФЗ от 3 июля 2016. Изменения направлены, прежде всего, на совершенствование подготовки документации по планировке территории и обеспечение комплексного и устойчивого развития территорий.

Еще один пакет поправок в ГрадК, предусмотренных указанным законом, вступит в силу 1 июля этого года. До этой даты Москва, Московская область и некоторые муниципальные образования должны принять правила землепользования и застройки (ПЗЗ) и завершить процесс градостроительного зонирования на своих территориях. В рамках ПЗЗ будут утверждены градостроительные регламенты, определяющие разрешенное использование земельных участков и параметры их застройки.

Указанные изменения отразились на правилах выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (ОКП).

НОВЫЙ ПОРЯДОК В ПАКЕТАХ ДОКУМЕНТОВ

В основе нового порядка выдачи разрешительной документации лежит изменение пра-

вового значения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ). С 1 июля 2017 ГПЗУ исключается из видов документации по планировке территории и становится документом информационного обеспечения градостроительной деятельности (глава 7 ГрадК). Документация по планировке территории будет представлена проектом планировки территории (ППТ) и проектом межевания территории (ПМТ).

Таким образом, если ранее при выдаче разрешения на строительство уполномоченный орган подтверждал соответствие проектной документации ГПЗУ, то с 1 января этого года предмет проверки существенно расширился. В новой редакции ст. 51 ГрадК разрешение на строительство является документом, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента, ППТ и ПМТ (а при строительстве линейных объектов только требованиям ППТ и ПМТ), а также допустимость размещения ОКП на земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

В то же время ГПЗУ будет включен в пакет документов на получение разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 57.3 ГрадК (вступает в силу с 1 июля 2017) ГПЗУ выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для проектирования, строительства и реконструкции ОКП в границах земельного участка. Содержание ГПЗУ расширено за счет включения в него дополнительной информации из генерального плана, ПЗЗ, ППТ, ПМТ, государственных реестров и информационных систем, а также технических условий подключения ОКП к сетям инженерно-технического обеспечения.

УСТАНОВЛИВАЕТСЯ СРОК ДЕЙСТВИЯ ГПЗУ

В соответствии со ст. 57.3 ГрадК информация из ГПЗУ может быть использована для подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. Имеется в виду, что ГПЗУ должен быть выдан не ранее чем за три года до дня предоставления

застройщиком в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на строительство. Представление «просроченного» ГПЗУ является основанием отказа в выдаче разрешения на строительство (п. 13 ст. 51 ГрадК).

ГПЗУ выдается местным органом градостроительства и архитектуры в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления без взимания платы.

Возникает вопрос о действительности ГПЗУ, выданных до 1 января 2017. В соответствии со ст. 9 Федерального закона №373-ФЗ от 3 июля 2016 такие ГПЗУ могут быть использованы для подготовки проектной документации и выдачи разрешений на строительство в течение срока, установленного нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ. Такой срок не может быть менее трех лет и более восьми лет со дня вступления в силу указанного закона (1 января 2017).

В различных субъектах РФ установлены сроки действия «старых» ГПЗУ с учетом интенсивности градостроительного развития. В Москве этот срок установлен по миниму-

му – три года, в Санкт-Петербурге – пять лет. Максимальный срок – восемь лет – действуют в Архангельской, Томской и Иркутской областях.

РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ: НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОЛУЧЕНИЮ

С 1 января этого года также ужесточены требования к получению разрешения на ввод в эксплуатацию. Если ранее уполномоченный орган проверял соответствие построенного ОКП разрешению на строительство и ГПЗУ, то теперь проверка осуществляется в том же объеме, что и на стадии выдачи разрешения на строительство.

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию также потребуется ГПЗУ, представленный для получения разрешения на строительство. При этом в отношении выданных до 1 января 2017 года ГПЗУ действуют следующие правила:

- если разрешение на строительство получено до начала этого года, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании ГПЗУ, представленного для получения разрешения на строительство;

- если разрешение на строительство выдано после 1 января 2017 года, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании ГПЗУ, представленного для получения разрешения на строительство объекта, но при условии, что разрешение на строительство получено в течение срока действия ГПЗУ, установленного нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ (3-8 лет).

В новом правовом регулировании есть противоречие между правовым статусом ГПЗУ как информационного документа и его действительным значением для проектирования и получения разрешения на строительство. Застройщик несет риски возможного несоответствия информации, указанной в ГПЗУ, сведениям ПЗЗ, ППТ и МПЗ, что при нынешнем состоянии государственных информационных систем совсем не редкость. В итоге несоответствие ГПЗУ градостроительной документации может обернуться для застройщика отказом в получении разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.)

Компания Tieto пришла на российский рынок 20 лет назад. Своей миссией в России Tieto видит помощь международным компаниям в решении ИТ-задач любой сложности, предлагая свои передовые разработки и лучшие мировые практики, недоступные пока российским ИТ-компаниям.

Как показывает практика, для международных компаний, работающих в России, остро стоит вопрос получения качественных ИТ-услуг: их российские офисы должны следовать корпоративным стандартам и получать услуги глобальных провайдеров в рамках глобальных же контрактов. При этом глобальные провайдеры не всегда готовы соблюдать российское законодательство, т.к. не обладают необходимыми ресурсами и компетенциями в России.

Tieto с легкостью решает подобные проблемы, интегрируя свои локальные, полностью соответствующие российскому законодательству услуги, в глобальные. Одним из примеров является обеспечение соблюдения требований законодательства о персональных данных, по которому персональные данные российских граждан необходимо собирать и обрабатывать на территории России. Большая часть международных компаний имеет централизованные HR системы, расположенные в Европе, которыми пользуются и российские подразделения. Создание отдельной системы для российских подразделений очень дорого и не всегда глобальный провайдер готов ее поддерживать. Tieto решает такую задачу предоставлением локальной специализированной платформы в своем дата-центре в Москве. Элементом специализированной платформы является база данных. Специализированная платформа и ее поддержка полностью интегрируются с глобальной системой. Российский заказчик получает проект под ключ, т.к. даже все общение с его глобальным ИТ Tieto берет на себя.

Важным элементом подобного проекта является именно поддержка специализированной платформы. Tieto предоставляет такую поддержку как стандартизованную «индустриализированную» услугу. Это позволяет Tieto предлагать низкую цену с редким для России уровнем компетенции и гарантий. Эта особенность неоднократно отмечалась известными мировыми производителями программного обеспечения.

Другим примером является обновление функционала бизнес-приложений, таких как SAP, в соответствии с изменяющимися требованиями, например, налогового законодательства. Часто глобальный провайдер, поддерживающий бизнес-приложение, не имеет должного понимания российского законодательства, поэтому на российских сотрудников компании ложится задача формирования бизнес-требований и обсуждение их с глобальным провайдером или глобальным ИТ. При этом сами российские пользователи не имеют необходимых навыков для этого. В результате возникают большие задержки с внесением изменений в работу бизнес-приложения, что является серьезным финансовым риском для компании. Такую задачу Tieto решает предоставлением локальной поддержки бизнес-приложений. Услуга по отработанной процедуре бесшовно интегрируется с глобальной поддержкой.

Для своих заказчиков Tieto стремится стать надежным партнером в решении любых задач по ИТ. Tieto связывает многолетнюю историю партнерства с крупнейшими компаниями из всех отраслей экономики.

По всем дополнительным вопросам Вы можете обратиться к нашему специалисту: Константин Сафронов, тел.: +7 (916) 1018956

