

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

Александр РУСИНОВ

С начала осени федеральным законом №612-ФЗ в российских регионах введено обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика (АГО) объектов капитального строительства с уполномоченным органом местного самоуправления (МСУ) при строительстве или реконструкции в границах территории, для которой установлены требования к АГО. А чтобы механизм смог полноценно заработать, до 1 сентября органы МСУ должны были отразить в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) все АГОшные участки, и прописать требования к ним в своих градостроительных регламентах.

Первый опыт регионального внедрения новой процедуры недавно проанализировали на заседаниях сразу двух комиссий Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП): по строительному комплексу и по жилищной политике. Высказанные мнения, оценки и позиции экспертов — в материале «СГ».

## Сглаживая острые моменты



Как напоминает директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России **Владимир Калинин**, для большинства субъектов РФ согласование АГО не является

принципиально новой процедурой — в том или ином виде она действовала давно. Более того, даже зарождался план повсеместно ее запретить, поскольку из-за неясности и субъективности критериев «на местах» во многих регионах она стала обретать черты административного барьера. Однако потом процедуру решили сохранить (а где не было — ввести), постаравшись сделать ее максимально унифицированной для всей страны, объективной и прозрачной.

Владимир Калинин пояснил, из каких постулатов исходили авторы процедуры согласования АГО. Первый: объекты, для строительства которых не требуется разрешение, не должны проходить согласование АГО. Второе: если в силу функциональной специфики объекта для него важнее технологичность и безопасность (как правило, это объекты производственного, энергетического и прочих назначений), без одобрения АГО тоже можно обойтись. Третье: регионы должны сами устанавливать в ПЗЗ границы территорий с АГО, и у них должна быть возможность формулировать свои требования к АГО и определять объекты, не подпадающие под эти требования.

Среди трудностей, связанных с освоением новой процедуры, представитель профильного министерства упомянул необходимость согласования АГО «задним числом» для тех застройщиков, кто получил градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) до 1 сентября 2023 года и сейчас готовится получить разрешение на строительство (РНС), при том, что переходный период 612-ФЗ не предусмотрен. Проблемы может создать и необходимость согласования АГО в случае выдачи нового РНС взамен старого при существенном изменении характеристик будущего объекта.

В целом Владимир Калинин выразил надежду, что на местах удастся в индивидуальном порядке сгладить острые моменты, избежав торможения проектов и возникновения у застройщиков существенных непредвиденных затрат в связи с согласованием АГО. По его словам, Минстрой будет отслеживать ситуацию, и в случае тревожного накопления проблем к концу текущего года выйдет с инициативой о корректировках закона.

# Процедурные вопросы

## Станет ли новый механизм согласования АГО эффективным инструментом градостроительного развития?



## Первые вопросы... и первые ответы



Выступая в РСПП, заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска, главный архитектор города **Александр Ложкин** отметил, что столица Сибирского федерального округа (СФО)

подготовилась к выполнению новых требований одним из первых муниципалитетов страны: «Уже 28 июня наш Совет депутатов утвердил изменения в ПЗЗ, которыми были установлены границы территорий с АГО и требования к облику, которые должны на них соблюдаться».

По его словам, при определении границ «регламентных» зон новосибирские специалисты постарались не вводить в эти зоны лишние участки, в том числе перспективные площадки большой комплексной застройки. Это позволит избежать «наплыва» девелоперских проектов, нуждающихся в согласовании.

Подготовка необходимых регламентов велась на основе трех источников: «Стандарты комплексного развития территорий (КРТ)», разработанные Минстроем России в сотрудничестве с финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и консалтингового бюро «Стрелка», местные «Правила благоустройства», среди прочего устанавливающие требования к фасадам, и «Требования к градостроительным регламентам достопримечательных мест», действующие, к слову, в разных регионах.

Понятно, что практика правоприменения нового градостроительного регламента в Новосибирске еще лишь начинает складываться: первые четыре девелоперских проекта только недавно «зашли» в процедуру согласо-

вания АГО и пока остаются на стадии рассмотрения (решения по ним не приняты). Тем не менее, некоторые вопросы уже появились.

Первый связан с тем, что новая процедура предусматривает согласование АГО на поздней стадии разработки проекта. В связи с этим при отрицательном заключении заявителю придется переделывать готовую проектную документацию (ПД). Решением проблемы могло бы стать перенесение согласования АГО на самую раннюю стадию проектирования.

Второй вопрос — как применять требования регламента к реконструируемым и незавершенным строительством объектам? Здесь выход видится в принятии постановления регионального правительства, где будет зафиксировано: к упомянутым типам объектов требования не применяются.

Третий вопрос — отсутствие в предлагаемых на согласование АГО разделах ПД решений, касающихся размещения инженерного оборудования и подсветки фасадов (возможно, следует расширить перечень разделов ПД, представляемой на согласование).

Четвертый вопрос — невозможность по представляемому разделу оценить, как вписывается объект в окружающую застройку.

И пятый вопрос — отсутствие возможности отклонения от требований АГО (ввести такую возможность можно по аналогии с процедурой отклонения от предельных параметров застройки).

Комментируя выступление Александра Ложкина «по пятому вопросу», Владимир Калинин сразу предупредил коллег из регионов: возможности отклонения от требований к АГО нет и не будет, это позиция Минстроя. Для того регионам и предоставили право свободно определять на карте городов регламентные зоны АГО и самим формули-

ровать требования к АГО, чтобы, единожды проработав эту тему, они могли больше к ней не возвращаться. В противном случае федеральный центр прогнозирует высокий рост «коррупционной составляющей» в процедуре согласования АГО.

Также министерский чиновник предостерег регионалов от чрезмерного рвения при реализации своих полномочий в ходе регламентации согласования АГО на местном уровне. Важно, чтобы эта регламентация не привела к возникновению избыточных «внутренних» процедур (дополнительных предварительных согласований и пр.), которые можно будет трактовать как свеженеспеченные адмбарьеры.

## Не подрезайте крылья



В свою очередь, координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по СФО **Максим Федорченко** выразил озабоченность тем, что согласование АГО может «подрезать крылья» ярким

и новаторским архитектурным проектам, качественно меняющим градостроительную среду. Такие прорывные проекты по природе своей являются «нарушителями» сложившихся норм и регламентов, поэтому получить согласование АГО, скорее всего, им не удастся.

По этой и ряду других причин все же имеет смысл предусмотреть возможность отклонения от регламентированного АГО. А что касается опасений по поводу увеличения «коррупционной составляющей», так почву для ее увеличения в практике строительства может создать как раз отсутствие легитимной процедуры отклонения.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

Проявляются в механизме согласования АГО и некоторые другие проблемы, на решении которых тоже остановился представитель профсообщества.

В частности, чтобы облегчить работу застройщиков, для ГПЗУ, выданных до 1 сентября, согласование АГО предлагается осуществлять на основании требований, указанных в этих ГПЗУ (без применения требований ПЗЗ, принятых с учетом 612-ФЗ). Либо можно сделать уточнение о применении при согласовании АГО при наличии ГПЗУ, выданного до этой даты.

Еще одной проблемой может стать необоснованный отказ в согласовании АГО. «Специальных процедур для апелляции не предусмотрено, нет и возможности коллегиального рассмотрения оснований отказа. Процедура же судебного обжалования будет, скорее всего, крайне длительной и затратной, что может привести к последующей невозможности реализации проекта», — подчеркнул сибирский координатор НОСТРОЙ.

Решением, по мнению Максима Федорченко, может стать введение исчерпывающих оснований для отказа с указанием конкретных критериев, а также установление коллегиального рассмотрения оснований обжалования.

### Встречают по фасаду

Архитектурный облик зданий во многом определяется их фасадами; и вполне закономерно в повестку комиссий РСПП был включен вопрос «Развитие нормативной базы для применения фасадных систем», который раскрыл директор Федерального центра стандартизации (ФЦС) **Андрей Копытин**.

Он напомнил о недавно принятом своде правил (СП), регламентирующем устройство навесных фасадных систем (НФС), и акцентировал широкие возможности для формирования АГО, открываемые НФС, — за счет легкости их конструкции, многообразия облицовочных материалов и т. п. На этом нормотворчество в части НФС не заканчивается — идет, в частности, утверждение ГОСТов на различные виды облицовки (обновление их ассортимента происходит практически

ежегодно). Схема стандартизации и приведения облицовки и несущих систем к требованиям утвержденных СП приходит на смену выдаче технических свидетельств на НФС.



Директор по развитию городской среды «ДОМ.РФ» **Антон Финогенов**, среди прочего, остановился на недавно разработанных совместно с ФЦС сводах правил, основанных на стандарте КРТ от «ДОМ.РФ» и способствующих улучшению градостроительного облика

российских поселений. Они, по его словам, предназначены для добровольного применения, но хорошо учитывают региональную специфику и при условии их использования могут оказать существенную помощь в совершенствовании «экстерьера» больших и малых городов.

Важной частью имеющей ту же цель совместной работы «ДОМ.РФ» с федеральным Минстроем стало ведение образовательной программы «Архитекторы РФ», позволяющей дополнительно подготавливать для регионов около 500 специалистов-архитекторов ежегодно — причем с возможностью расширения их компетенций по смежным направлениям, включая социальное программирование городской среды, девелопмент и др. Эта работа также призвана навести мосты между сообществом архитекторов и «администраторов», которые зачастую осуществляют «на местах» управление архитектурной деятель-

ностью, не имея полноценного образования по профессии и даже не состоя в соответствующих объединениях.

Антон Финогенов указал, что «ДОМ.РФ» известен масштаб проблем с руководством «архитектурной частью» в регионах (по-прежнему во многих местах отсутствуют главные архитекторы, соответствующие отделы при их высокой ответственности крайне малочисленны и подчинены строительным и коммунальным департаментам, у сотрудников неадекватно низкая зарплата). Не на все вопросы сейчас есть ответы, но работа идет, и решения будут найдены, полагает он.

### Среда должна быть единой

Директор департамента «Проектный офис Уфа — 450 лет» правительства Республики Башкортостан **Олег Байдин** напомнил, что до начала 2000-х в России градостроительное право доминировало над земельным, но потом, с принятием нового Градостроительного кодекса РФ, ситуация изменилась, и преобладать стало земельное право. В итоге и по сей день любые градостроительные задачи фактически подстраиваются под интересы собственника земельного участка.

Кроме того, согласование АГО ограничивается фактически только согласованием отдельных объектов, но не комплексной

застройки в целом. «Вопросы общего силуэта, композиции, архитектурного ансамбля исчезли из профессионального дискурса, их заменила тема «тактического урбанизма», — подметил Олег Байдин. — Необходимо дальнейшее совершенствование градостроительного законодательства для решения этой проблемы». Возможно, путь для продуктивного компромисса лежит в плоскости изменения потребностей покупателей жилья, которые отслеживаются застройщиками. В наше время потребитель «заказывает» единую комфортную среду обитания — а значит, композиционно выстроенная комплексная застройка, скорее всего, будет лучше продаваться.

Также эксперт видит целесообразность в возвращении к некоторым «старым» градостроительным практикам — в частности, он предлагает включить в схему согласования АГО этап согласования предварительного эскизного проекта.

Вице-президент Российского союза строителей по работе в Центральном федеральном округе **Владимир Тучков** открыл свое выступление анекдотом: «В России запланировали построить несколько новых городов-миллионников. А чтобы не распылять инвестиционные средства, после недолгих дискуссий приняли решение построить все эти города в Москве».

Эта шутка хорошо иллюстрирует сохраняющуюся в нашей стране тенденцию к стягиванию населения в Москву (или в лучший случай в две столицы). «Для преломления этого тренда красивого и согласованного АГО отдельных объектов недостаточно, — полагает он. — Чтобы не только Москва, но и региональные города «прирастали» жителями, необходима внятная стратегия градостроительного развития страны и хорошо проработанные, актуальные схемы формирования территорий на уровне субъектов РФ. Именно в этом случае локация делается понятными, прозрачными и для частных инвестиций, и для государственных вложений: становится ясно, где, что и когда может быть построено, каковы перспективы инфраструктурного обеспечения и т. д. Только при условии качественного планирования на таком макроуровне можно говорить о создании по-настоящему привлекательной среды в населенных пунктах страны».



## ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ ПОД КЛЮЧ

Выполним работы на стороне клиента в соответствии с техническими условиями на подключение к электрическим сетям:

- инженерные изыскания и разработку проектной документации;
- согласования всех заинтересованных лиц и организаций;
- строительно-монтажные, пусконаладочные и приемо-сдаточные мероприятия.

Мы предлагаем своим клиентам наш опыт и техническое оснащение, которые позволяют оперативно реализовывать проекты любого объёма и сложности в короткие сроки. Отсутствие необходимости привлечения посредников повышает прозрачность процедуры технологического присоединения и экономит ваши средства.

Подробнее об услуге



**РОССЕТИ**  
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Москва, ул. Вавилова, д. 7Б  
uslugi@rossetimr.ru  
8 800 220 0 220