

НАДЗОРНЫЕ НОВАЦИИ



Метаморфозы в сфере надзора за деятельностью строительного комплекса, корректировки Градостроительного кодекса и административных регламентов по выдаче разрешений на строительство и вводу объектов в эксплуатацию заставляют застройщиков следить за законодательными инициативами.

► О новшествах, на которых предстоит сконцентрировать внимание бизнеса при получении разрешительной документации, корреспондент СГХ расспросила начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Леонида КУЛАКОВА.

— *Леонид Владимирович, с какими результатами Госстройнадзора подходит к концу 2016-го?*

— По количеству выданных разрешений на строительство, а точнее по площади жилых объектов, текущий год существенно отличается от предыдущего. За первое полугодие 2016 года наше ведомство выдало 79 разрешений на строительство суммарной площадью более 7 млн кв. м. Это в четыре раза больше аналогичного показателя прошлого года.

За девять месяцев выдано уже 119 разрешений на строительство жилых комплексов, что отражено в реестре выданных разрешений, опубликованном на официальном сайте службы.

Отмечу, что таким электронным ресурсом пока не обладает ни один регион страны. Информация об объектах содержится не только в реестре, но и на интерактивной карте Петербурга, которая также представлена на сайте. Задав нужный адрес, можно узнать не только о разрешительной документации, но и взглянуть на объекты через веб-камеры.

Снижается количество выявляемых случаев самовольного строительства. Служба подала на 60 % меньше исков о сносе самовольных построек, чем в прошлом году, а количество жалоб уменьшилось в 2,4 раза. Так если в 2016 году нам поступило 78 обращений о «самостроях», то за весь прошлый год — 191 обращение.

Следует отметить, число правонарушений пусть незначительно, но сокращается. То есть объектов строится больше, а количество штрафов остается на прежнем уровне.

— *Как вы оцениваете качество проработки проектной документации, много ли связано с этим отказов на выдачу разрешений на строительство и по каким причинам?*

— В этом году выдано 395 таких уведомлений, в прошлом — 300. Основными причинами для отказа в выдаче разрешений по-прежнему являются некомплектность пакета предоставляемых документов, а также несоответствие проектных решений требованиям градостроительного плана земельного участка. С разночтениями в документации мы сталкиваемся и на этапе

ввода объекта в эксплуатацию. Во время строительства застройщики переформируют земельный участок, отрезая его часть для иных целей, а потом приходят за итоговыми документами. Заявители не учитывают, что подобная трансформация приводит к отказу в выдаче разрешений на ввод, поскольку новый по площади участок перестает отвечать требованиям правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в части обеспечения нормативов по озеленению и размещению парковочных машиномест.

Чтобы не допустить такого развития событий, мы рекомендуем приводить всю документацию в соответствие с требованиями закона до начала итоговой проверки и обращения за разрешением.

Хотелось бы обратить внимание на такую деталь. В ведомство поступает много вопросов в связи с выходом в свет новых правил землепользования и застройки. Отмечу, что необходимости в изменении градплана нет, если проектная документация удовлетворяет требованиям действующих градостроительных регламентов. В противном случае, заявителю будет отказано в выдаче разрешения на строительство, и он будет вынужден обращаться в Комитет по градостроительству и архитектуре для актуализации ранее выданного градплана.

– Изменилась ли специфика нарушений за последние годы? Какие отступления от правил, характерные именно для Петербурга, встречаются чаще всего?

– Сопоставляя статистику по текущему году с данными прошлых лет, могу сказать, что специфика нарушений при строительстве не изменилась. Для Петербурга по-прежнему характерны нарушения при строительстве в историческом центре города, когда ошибки проектирования или отступление от требований технических регламентов негативно воздействуют на окружающую застройку.

Анализируя обращения петербуржцев, которые мы получили в этом году, мы обратили внимание на такую особенность: горожане стали меньше жаловаться на негативное влияние строительства и больше интересоваться законностью действий застройщиков. Для нашей службы это положительный результат, поскольку мы ведем активную информационную компанию, цель которой – призвать петербуржцев и всех заинтересованных лиц при покупке жилья, офисов, складов и других объектов недвижимости проверять законность их строительства.

– Что в ваших дальнейших планах предусмотрено для повышения эффективности работы Госстройнадзора Санкт-Петербурга?

– Напомню, в прошлом году служба перешла на оказание государственных услуг по принципу «одного окна». Застройщикам была предоставлена возможность обратиться в любой многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию. Таким образом, была устранена проблема записи на прием для подачи заявления, что позволило сделать госуслугу доступнее.

В этом году ведомство работает над тем, чтобы обеспечить возможность для обращения за разрешением в электронной форме. Планируется, что заявление и пакет документов можно будет подать через «Личный кабинет» официального сайта. Летом этот сервис заработал в тестовом режиме, и мы получили первые заявки.

– Отразится ли внедрение этого инструмента на сроках выдачи разрешения? Что следует непременно учитывать подрядным компаниям при подаче документов в электронной форме?

– Ошибки совершаются, как правило, из-за невнимательного подхода к требованиям законодательства и рекомендациям наших специалистов. Что же касается ошибок при подаче документации в электронном виде, то прежде всего необходимо обратить внимание на оформление заявления.

Личные данные заявителя должны совпадать с данными электронной подписи. К слову, о типичных причинах отказа в выдаче разрешений мы регулярно рассказываем на различных публичных мероприятиях – круглых столах, семинарах, встречах.

Ведомство работает над тем, чтобы обеспечить возможность для обращения за разрешением в электронной форме

Что касается сроков и исполнительных процедур, здесь все законом жестко регламентируется: для оказания госуслуги по выдаче разрешений отводится 10 дней. Пока в службу не поступало ни одной жалобы на нарушение требований законодательства в отношении исполнения своих полномочий и обязательств.

По информации Вадима Владимировича, руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу, которая отслеживает качество госуслуг, за девять месяцев текущего года в ведомство не поступали жалобы на административные барьеры в строительстве.

Хочется подчеркнуть, в своей работе мы стремимся выстраивать эффективный диалог с участниками строительного рынка. Наши специалисты оказывают методическую помощь заявителям. Скажем, на сайте застройщики могут найти всю необходимую информацию о порядке обращения в ведомство и формирования пакета документов.

– Помимо электронной формы обращений, что нового появилось за этот год в регламенте работы по выдаче разрешительной документации?

– На сайте службы осуществляется независимая экспертиза проектов административных регламентов по выдаче разрешений. Вносятся изменения, связанные с оказанием услуг в электронном виде и вступлением в силу изменений Градостроительного кодекса с января будущего года. Изменения нацелены на исполнение требований законодательства, указов президента России, решений субъекта федерации. ■

Нонна Цай