



## 2.3 Документы

Как мы уже говорили, зачастую получение разрешений – самая рискованная точка в проектах добавленной стоимости. Особенно если речь идет не о простом флиппинге, а, например, о смене назначения объекта или возведении нового – поговорим об этом подробнее.

### Как регулируется рынок недвижимости

Глобально то, получите ли вы разрешение на реконструкцию или строительство недвижимости, зависит от двух факторов:

- местных правил, которые устанавливают, что можно и нельзя здесь делать;
- интересов местной власти.

#### Фактор первый – правила

Правила определяют понятный и единый для всех порядок действий на рынке недвижимости. Обычно они зафиксированы в нормативном правовом акте органов местного самоуправления. Везде этот документ называют по-разному, например, в России – “Правила землепользования и застройки”.

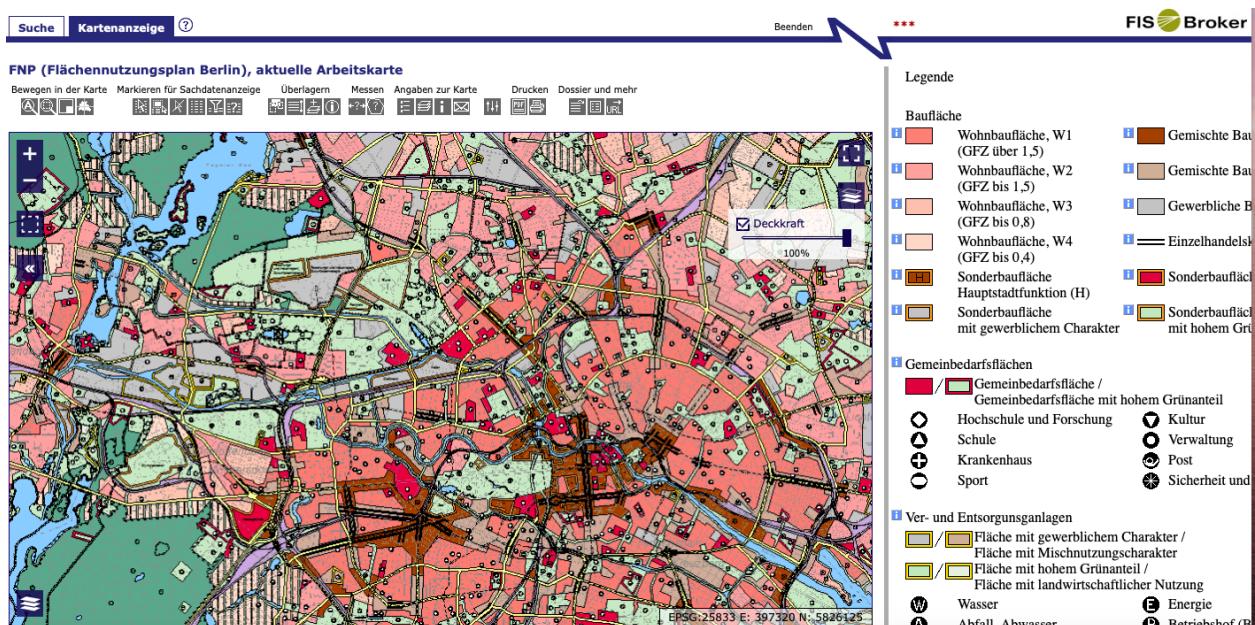
Обычно правила включают в себя:

- карту, на которой обозначены территориальные зоны города;
- регламенты, которые описывают, что можно и нельзя делать в этих зонах;
- описания процедур (например, как нужно проводить публичные слушания, чтобы получить согласие местных жителей на строительство какого-то объекта).

## Карты

На картах обозначены границы разных территориальных зон города: жилых, производственных, специального назначения, инженерных инфраструктур, сельскохозяйственных.

Карты опубликованы в открытом доступе на сайтах муниципалитетов.



Например, карта Берлина опубликована на сайте Департамента по вопросам городского развития и жилищного строительства берлинского Сената.



Найдите ваш участок на карте зонирования Бонна.

## Регламенты

В регламентах может быть указано:

- какие типы недвижимости разрешены в определенной зоне, какие – не запрещены, но для них требуется получить разрешение (например, чтобы

разместить кафе в жилом доме, нужно согласие жильцов);

- что нельзя делать на определенных территориях: в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия (например, нельзя строить здания в санитарно-защитных зонах, в зоне охраны объектов культурного наследия нельзя строить и реконструировать здания выше определенного предела, чтобы не закрывать вид на памятники);
- максимальные или минимальные размеры земельных участков, допустимая этажность зданий, площадь земельного участка, которая может быть застроена, предельные отступы от границ участка до объектов и так далее.

Таким образом, карты зонирования и регламенты позволяют ответить на такие насущные для проектов добавленной стоимости вопросы, как:

- здание какого типа здесь можно построить?
- можно ли поменять назначение объекта (например, реконструировать жилой дом и сдать его в аренду как офис)?
- можно ли расширить площадь объекта (например, пристроить террасу к кафе)?
- можно ли надстроить дополнительный этаж?
- можно ли уменьшить парковку?

## Интересы местной власти

Еще один фактор, который влияет на то, получит ли проект разрешение – выгодно ли местной власти вам его выдать.

Что значит выгодно: любая власть заинтересована в том, чтобы получить как можно больше голосов на следующих выборах, а новая недвижимость может ей в этом помочь. Например, вы планируете построить коммерческий объект во Франкфурте – его займет бизнес, который будет платить налоги. В

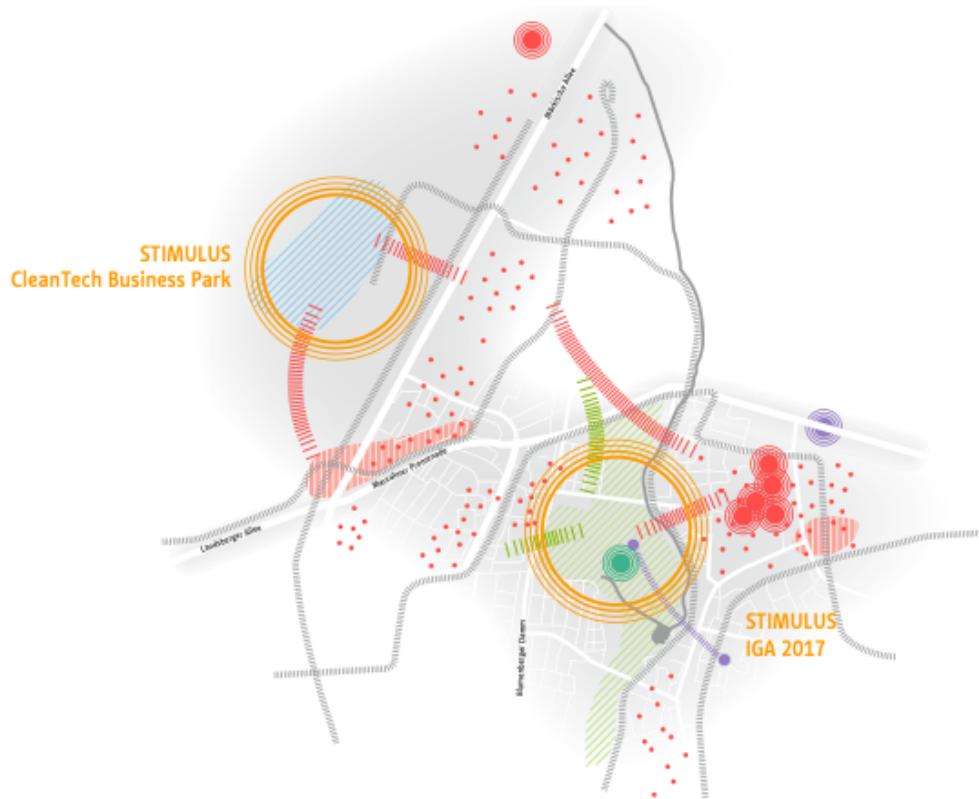
Германии большая часть налогов остается там, где они были собраны (а не отправляется в центр, как в России), – поэтому собранные налоги администрация сможет потратить на нужды местных жителей и заработать себе дополнительные очки среди избирателей.

Но не все так просто. Например, если вы хотите построить новый жилой дом, то, с одной стороны, вы увеличите жилой фонд и тем самым поспособствуете сдерживанию роста цен, что понравится местным жителям, а значит – местной власти. С другой, новое жилье повышает нагрузку на социальную инфраструктуру района – это может вызвать возмущение среди местных, если плотность населения в расчете на больницы и детские сады в этом месте уже высокая.

Понять, в каком направлении местная власть планирует развивать город в следующие 10-20 лет, помогает генеральный план. Однако всегда стоит советоваться с местными консультантами, чтобы понять, какие планы действительно реализовываются, а какие – только остаются на бумаге.

Например, план развития Берлина до 2030 года был опубликован в 2013-м.

Ниже изображен северо-восточный округ Берлина Марцан-Хеллерсдорф. Желтым обозначены место проведения Международной садовой выставки в 2017-м и планируемый бизнес-парк для клинтех-стартапов.



Источник: [Berlin Strategy. Urban Development Concept](#)

?

Посмотрите на [план развития Бонна](#). Планирует ли местное правительство развивать район Бад-Годесберг, в котором расположен отель? Аргументируйте свой ответ.

▼ ответ

Да, район – один из трех в Бонне, который будет развиваться как центр розничной торговли. Также планируется проводить встречи, на которых будет сформулирована миссия района, которая определит его градостроительное развитие.

**?** Как вы думаете, нужно ли вам получить какие-то разрешения в этом кейсе?

▼ ответ

В этом проекте получать разрешения не нужно, поскольку мы делаем косметический ремонт внутри здания, которое полностью принадлежит нам.

Если бы ремонт предполагал перепланировку, то нужно было бы получить документы, которые подтверждали, что здание по-прежнему соответствует всем требованиям безопасности.

Если бы здание принадлежало нам не полностью – нам также потребовалось бы разрешение от соседей.

[далее](#)