

Разрешения на Кипре — без потерянного года

Две заявки, что на самом деле требует каждая и какие документы задерживают дело.

ЧЕРНОВИК — ожидает технической проверки C.F.L. Руководство описывает, как устроен процесс и о чём по нему спрашивать; компания его пока не утвердила. Читайте его, чтобы понимать общую картину, а всё, от чего зависит решение, подтверждайте у нас или в соответствующем ведомстве, прежде чем действовать.

НА КАКОЙ ВОПРОС ОТВЕЧАЕТ

Как получить разрешение на строительство на Кипре?

Для строительства на Кипре нужны два отдельных разрешения, получаемых по очереди: Градостроительное разрешение, которое проверяет, уместно ли предлагаемое вообще на этом участке, и затем Разрешение на строительство, которое проверяет, надёжен ли проект и соответствует ли он нормам. Большинство задержек — не проблемы проекта: их создают документы, которые всё равно потребовались бы, но были начаты поздно, и запросы, оставшиеся без ответа. Собственные ограничения участка (коэффициент застройки, плотность, высота, отступы) следует установить до начала проектирования, потому что именно они определяют, что выдержит земля, независимо от технического задания.

Главное

- Для нового здания на Кипре требуются два отдельных разрешения: Градостроительное разрешение и Разрешение на строительство.
- Их рассматривают разные специалисты по разным вопросам, и получают их именно в этом порядке.
- Градостроительное разрешение проверяет предложение относительно участка — назначение, размер, расположение, влияние на соседей.

- Разрешение на строительство проверяет сам проект — конструкции, инженерные системы, пожарную безопасность, энергоэффективность, доступность.
- Коэффициент застройки, плотность, предельная высота и отступы участка определяют, какой объём застройки выдержит земля, независимо от проекта.
- Заявки чаще ждут, чем получают отказ, — обычно из-за документа, который должна была предоставить третья сторона.
- Участок, проданный «с разрешением», не обязательно имеет разрешение на то здание, которое вы задумали.
- Скорость ответа на запросы ведомства обычно и решает, уложится ли проект в график.

Подробнее

Большинство задержек в кипрских проектах — не проблемы проектирования. Это проблемы досье: пакет подан до того, как решён вопрос с участком, документ, который неизбежно запросили бы, ответ на запрос через три недели после его поступления.

В этом руководстве описаны последовательность действий, что на самом деле проверяется на каждом этапе и моменты, когда проект либо сохраняет график, либо незаметно теряет сезон.

Разрешений два, и они отвечают на разные вопросы

Градостроительное разрешение и Разрешение на строительство — отдельные заявки, которые рассматривают разные специалисты по разным вопросам. Восприятие их как одного шага — самая частая причина срыва графика.

Градостроительная проверка выясняет, уместно ли предлагаемое вообще на этом участке: назначение, размер, расположение, влияние на соседей. Строительная — надёжно ли спроектированное и соответствует ли оно нормам: конструкции, инженерные системы, пожарная безопасность, энергоэффективность, доступность.

- **Градостроительное разрешение — об участке.** Зона, коэффициент застройки, плотность, высота, отступы, подъезд. Это свойства земли, и никакое качество проекта их не меняет.
- **Разрешение на строительство — о здании.** Конструкции, механические и электрические системы, энергетические характеристики, пожарная стратегия. Здесь инженерные разделы должны согласоваться между собой на бумаге.

- **На практике они идут последовательно.** Разрешение на строительство следует за тем, что одобрено градостроительным. Перепроектирование после градостроительного согласования означает возврат назад, поэтому дорогие решения нужно принять до первой подачи.

Что допускает участок — это вопрос, а не предположение

Самая дорогая ошибка — проектировать под задание, которое участок не выдерживает, и узнать об этом при подаче. Коэффициент застройки, плотность, высота и отступы вместе определяют, какой объём застройки выдержит земля и примерно какой формы он может быть.

В начале такая проверка дешёва и быстра, и она либо подтверждает задание, либо меняет его, пока это ещё ничего не стоит. Участок, проданный «с разрешением», — не то же самое, что участок с разрешением на нужное вам здание: уточните, что именно было одобрено, когда и действует ли это до сих пор.

Документы, которые задерживают дело

Заявки редко отклоняют. Они ждут. Ждут документа, который всё равно потребовался бы и который никто не начал заранее, потому что он лежал вне собственной работы проектной команды.

Обычные кандидаты — документы о собственности и титуле, сведения об участке и геодезическая информация, согласования и заключения органов вне градостроительного ведомства. Ни один из них не сложен. Все они требуют календарного времени, которое при позднем старте ни с чем не идёт параллельно.

- **Запросите полный перечень в первый же день.** Не перечень чертежей, а перечень документов — включая всё, что должно поступить от третьих сторон или лично от вас.
- **Начинайте с самых медленных.** Всё, что требует действий другой организации, идёт по её часам, а не по вашим. Именно эти позиции нужно открыть до завершения проекта.
- **Назначьте одного ответственного за досье.** Запросы приходят, не адресованные никому конкретно. Досье без ответственного — это досье, которое ждёт, пока кто-нибудь заметит.

Ответы на запросы — этап, который реально определяет ваш график

После подачи ведомство возвращается с вопросами. Насколько быстро на них отвечают и закрывает ли ответ вопрос или открывает новый — обычно именно это отличает проект, идущий по графику, от проекта, который из него выпадает.

Это незаметная работа, и именно здесь разрешение выигрывается. Ещё до того, как кого-либо нанимать, стоит выяснить, кто будет читать эту переписку и отвечать на неё — и как быстро.

Если что-то уже построено и не соответствует разрешению

Чаще всего это всплывает при продаже, когда сторона покупателя сравнивает существующее с одобренным. Расхождение, обнаруженное в этот момент, становится проблемой переговоров в чужие сроки.

Обнаруженное заранее, оно остаётся техническим вопросом с известными путями решения. Разумно выяснить положение до того, как понадобится ответ, — особенно до выставления объекта на продажу или согласования цены.

Частые вопросы

Чем Градостроительное разрешение отличается от Разрешения на строительство?

Градостроительное проверяет, уместно ли предложение на этом участке, — назначение, размер, расположение, влияние на соседей. Разрешение на строительство проверяет, надёжен ли проект и соответствует ли он нормам, — конструкции, инженерные системы, пожарная безопасность, энергоэффективность. Две заявки, две проверки.

Сколько времени занимает одобрение?

Это зависит от участка, размера здания и скорости ответа ведомства — а также от того, как быстро на запросы отвечают с вашей стороны, и эту часть вы контролируете. Просите график под ваш конкретный проект, а не среднее значение.

Участок куплен «с разрешением». Это и есть разрешение?

Не обязательно, и не обязательно на то здание, которое вы задумали. Прежде чем проектировать под него, установите, что именно было одобрено, когда и действует ли это до сих пор.

Может ли кто-то взять на себя уже начатую заявку?

Как правило, да. Практические вопросы — в каком состоянии досье, что уже запрашивалось и на что уже ответили и отражает ли исходный пакет то, что вы хотите построить.

Перед подачей — рабочий чек-лист

Возьмите его на первую встречу с проектной командой. Если на какой-либо пункт нет ясного ответа, этот пункт и есть риск для вашего графика.

- ☐ ⁰¹ Зона, коэффициент застройки, плотность, высота и отступы для этого конкретного участка — записанные, а не по памяти
- ☐ ⁰² Подтверждение, что задание укладывается в эти параметры, или решение изменить задание
- ☐ ⁰³ Если участок продан «с разрешением»: что именно было одобрено, когда и действует ли это до сих пор
- ☐ ⁰⁴ Полный перечень документов, включая всё, что должно поступить от третьих сторон
- ☐ ⁰⁵ Какой из этих документов самый медленный и кто начал его оформление
- ☐ ⁰⁶ Документы о собственности и титуле найдены и актуальны
- ☐ ⁰⁷ Назначенный ответственный за ответы на запросы ведомства и ожидаемый срок его ответа
- ☐ ⁰⁸ Соответствует ли разрешению уже существующее строение на участке
- ☐ ⁰⁹ Договорённость о том, кто подаёт, кто ведёт переписку и кто сообщает вам об изменениях

Нужно проверить это на конкретном объекте?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лимассол, Кипр.

<https://cfl.ochi.cy/ru/services/permits-approvals>

Это руководство — общая информация о том, как устроен процесс, а не консультация по конкретному объекту. В нём не указаны сборы, установленные законом сроки и правовые пороговые значения: они зависят от вашего участка, вашего ведомства и действующих норм, и их следует подтверждать для вашего случая.