

Рецензия на выпускную квалификационную работу студента 2 курса магистратуры Зиндуль Павла Сергеевича на тему «Правовые проблемы, связанные с разработкой и применением градостроительной документации»

В качестве темы для своей выпускной квалификационной работы П.С. Зиндуль выбрал чрезвычайно актуальную проблему – правовая квалификация и практическое применение градостроительной документации. Амбициозность задачи, которую перед собой поставил автор, подчеркивает тот факт, что даже для многих практикующих юристов законодательство о градостроительной деятельности представляет собой «непроходимый лес» из многочисленных документов, которые не только не упорядочены в иерархически стройную систему, но и зачастую противоречат друг другу.

Несогласованность градостроительной документации, принятой органами власти различных уровней, порождает массу проблем в сфере строительства, защиты прав и законных интересов на объекты недвижимости, а также препятствует эффективной реализации законных интересов граждан на сбалансированное градостроительное планирование.

Рецензируемая работа имеет классическую трехзвенную структуру и позволяет читателю органично перейти от общего обзора системы градостроительной документации к конкретным практическим нюансам ее разработки и применения. Техническим недочетом избранной автором структуры стоит признать лишь включение в первую главу параграфа о соотношении генерального плана и правил землепользования застройки. По мнению рецензента, этот вопрос следовало бы перенести в главу 2, где он был бы проанализирован в одном ряду с прочими проблемами в сфере разработки градостроительной документации. Тем не менее, это никоим образом не повлияло на логическую стройность проведенного исследования.

Достоинствами работы являются ее качественная аналитическая составляющая и соответствующая целям исследования методология. Выводы автора носят самостоятельный характер, а каждый вопрос разобран с опорой на значимые судебные дела, наглядно демонстрирующие практическую значимость проблемы и возможные пути к ее решению. Отдельно стоит отметить стремление автора соблюсти баланс теоретического и практического ракурсов при анализе проблемы. Полагаем, автору удалось найти «золотую середину» - в работе нет ни излишнего теоретизирования, ни неоправданного крена в сторону обзора судебных дел без их системного анализа.

В рамках защиты интересно было бы услышать позицию автора по следующим вопросам.

- 1) На стр. 13-16 работы автор сравнивает три возможных взгляда на правовую природу проекта планировки территории и подытоживает свой анализ указанием на то, какой из рассматриваемых подходов является доминирующим в судебной практике.

В связи с этим хотелось бы уточнить, какая квалификация проекта планировки территории представляется автору наиболее обоснованной?

Учитывая, что проблема оспаривания проекта планировки территории зачастую затрагивает лишь часть этого проекта (в той мере, в какой он влияет на права и законные интересы собственников объектов недвижимости в границах определенной территории), есть ли, по мнению автора, принципиальное противоречие между вторым («ППТ является ненормативным актом в части») и третьим («ППТ является нормативным актом») из приведенных в работе подходов? Какой из них наиболее эффективен с точки зрения судебной защиты?

- 2) В § 2 гл. 2 автор анализирует вопросы, связанные с отражением в документации по планировке территории мест размещения линейных объектов. В контексте проблемы создания линейных объектов, не зафиксированных в планировочной документации, автор рекомендует заинтересованным лицам обращаться с требованиями об отнесении планируемых линейных объектов к объектам соответствующего уровня (федерального, регионального или местного значения) либо обжаловать отказ в разрешении подготовки документации по планировке территории.

Если представить себе, что в качестве одного из решений проблемы было бы предложено закрепить для таких случаев сокращенный срок исковой давности по требованиям о сносе этих объектов как самовольных построек, было бы это, с точки зрения автора, эффективным способом защиты застройщиками своих прав в спорах с органами власти, которые отказались вносить сведения об этих объектах в градостроительные документы?

- 3) § 4 гл. 2 посвящен проблеме скрытых ограничений, связанных с наличием на сопредельных участках зон с особыми условиями использования. Автор апеллирует к принципу правовой определенности и рекомендует инвесторам при строительстве проводить предварительную диагностику прилегающих территорий на предмет наличия ЗОУИТ.

По мнению автора, позволило бы решить указанную проблему введение в законодательство правила о том, что все санитарно-защитные зоны разрабатываются не правообладателями, а органами санитарного надзора? Имело бы это дисциплинирующее воздействие на государственные органы?

В целом работа П.С. Зиндурь соответствует предъявляемым требованиям, может быть допущена к защите и заслуживает высокой положительной оценки.

21.05.2018

Рецензент

Магистр юриспруденции



А.П. Руднев