Санкт-Петербургский государственный университет

***Остапчук Павел Андреевич***

**Выпускная квалификационная работа**

**Правовое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении федерального значения городе Санкт-Петербург**

Уровень образования:

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа ВМ.5842.\* «Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

доцент кафедры нотариата,

кандидат юридических наук,

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент:

Юрист практики по недвижимости и инвестициям Адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»,

Яковлева Анастасия Александровна

Санкт-Петербург

2022 год

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Введение 3](#_Toc103115438)

[Глава 1. Основы федерального регулирования градостроительства 7](#_Toc103115439)

[§ 1.1. Документы территориального планирования 10](#_Toc103115440)

[§ 1.2. Документы градостроительного зонирования 21](#_Toc103115441)

[§ 1.3. Документация по планировке территории 26](#_Toc103115442)

[§ 1.4. Нормативы градостроительного проектирования 31](#_Toc103115443)

[Глава 2. Нормативные правовые акты, определяющие особенности процедуры градостроительной деятельности в историческом поселении федерального значения городе Санкт-Петербург 36](#_Toc103115444)

[§ 2.1. Генеральный план Санкт-Петербурга 36](#_Toc103115445)

[§ 2.2. Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга 40](#_Toc103115446)

[§ 2.3. Документация по планировке территории в Санкт-Петербурге 45](#_Toc103115447)

[§ 2.4. Статус исторического поселения федерального значения 49](#_Toc103115448)

[§ 2.5. Архитектурно-градостроительный облик в Санкт-Петербурге 55](#_Toc103115449)

[Глава 3. Процедура строительства с учетом особенностей, установленных в Санкт-Петербурге 59](#_Toc103115450)

[§ 3.1. Выполнение инженерных изысканий 59](#_Toc103115451)

[§ 3.2. Технологическое присоединение объектов 63](#_Toc103115452)

[§ 3.3. Получение градостроительного плана земельного участка 65](#_Toc103115453)

[§ 3.4. Подготовка проектной документации 69](#_Toc103115454)

[§ 3.5. Экспертиза проектной документации 73](#_Toc103115455)

[§ 3.6. Получение разрешения на строительство 77](#_Toc103115456)

[§ 3.7. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию 84](#_Toc103115457)

[Заключение 90](#_Toc103115458)

[Список использованной литературы 97](#_Toc103115459)

**Принятые сокращения:**

РФ – Российская Федерация

РнС – разрешение на строительство

РнВ – разрешение на ввод в эксплуатацию

ОКС – объект капитального строительства

ГрК РФ – Градостроительный кодекс РФ

# Введение

Градостроительная деятельность (или градостроительство) является чрезвычайно важным общественным институтом, неотъемлемой частью экономического и социального развития государства и общества.

Правовое регулирование градостроительной деятельности представляет обширную законодательную базу, состоящую из федеральных, региональных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных актов органов государственной власти субъектов РФ, а также прочих правовых актов. Среди них особенно выделяется Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ)[[1]](#footnote-2), устанавливающий основные принципы регулирования градостроительной деятельности, определяющий понятийный аппарат используемых терминов, общее регулирование процессов деятельности при планировании и осуществлении строительства и иных работ. Принято считать, что ГрК РФ является центральным нормативным правовым актом в сфере градостроительства, любые иные нормативные правовые акты в указанной сфере не должны вступать с ним в противоречие.

Следует отметить, что ГрК РФ, будучи главенствующим нормативным правовым актом в сфере градостроительной деятельности, не устанавливает исчерпывающее регулирование для всех случаев градостроительства, осуществления планирования и последующей застройки территории. В частности, в качестве исключения предлагается рассмотреть регулирование строительства на территории города федерального значения Санкт-Петербург.

Так, при строительстве объектов на земельных участках, расположенных на территории Санкт-Петербурга, субъект, осуществляющий застройку, зачастую должен руководствоваться не только общими положениями ГрК РФ, но и положениями иных федеральных законов, в том числе федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ, Закон об охране объектов культурного наследия)[[2]](#footnote-3), нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга, включая закон Санкт-Петербурга от 19 января 2009 года № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон Санкт-Петербурга № 820-7)[[3]](#footnote-4), закон Санкт-Петербурга от 2 декабря 2015 года № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» (далее – Закон Санкт-Петербурга № 692-147)[[4]](#footnote-5) и прочими.

Указанная особенность связана с тем, что приказом Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года[[5]](#footnote-6) город Санкт-Петербург включен в перечень исторических поселений федерального значения, в отношении которых законодателем установлены особые требования при осуществлении градостроительной деятельности, связанные с необходимостью обеспечить сохранность объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предметов охраны на территории исторического поселения. Решение о признании Санкт-Петербурга историческим поселением федерального значения, нуждающимся в «дополнительной» охране, обоснованно, поскольку в границах территории города, согласно данных, представленных на официальном интернет-ресурсе Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП)[[6]](#footnote-7), по состоянию на 13 мая 2022 года расположено 8975 объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, в связи с чем, безусловно, требуются повышенные меры безопасности для их сохранения.

Отдельно следует отметить, что, несмотря на удручающее историческое прошлое, затронувшее территорию, на которой расположен Санкт-Петербург (Октябрьская революция, Первая мировая война, Великая отечественная война), на территории города сохранилось бесчисленное множество зданий, построенных до 1917 (1957) года, в отношении которых уполномоченными органами государственной власти субъекта также осуществляется бдительная охрана, в связи с признанием зданий историческими на основании Закона Санкт-Петербурга № 820-7.

Усложненное в связи с указанной особенностью Санкт-Петербурга регулирование градостроительной деятельности, несомненно, порождает многочисленные вопросы и к организации процесса планирования территории, и к установленным требованиям при проведении строительных и иных работ на территории Санкт-Петербурга.

В настоящей работе будет проанализировано применяемое в ходе градостроительной деятельности в границах территории Санкт-Петербурга правовое регулирование, в частности, будет дана характеристика и оценка проводимым строительным работам, работам по приспособлению, иным работам с учетом установленных особенностей. Кроме того, будут проанализированы положения регионального законодательства, устанавливающие ограничения, дополнительные требования к осуществляемым работам.

При написании настоящей работы изучены научные труды многих российских ученых-правоведов, занимающихся изучением данной темы, в том числе Попова М.В., Жарковой О.А., Ершова В.А., Александровой М.А., Стрембелева С.В., Некрестьянова Д.С., и других.

Целью настоящей работы является всестороннее исследование и анализ стадий строительства объекта недвижимости в Санкт-Петербурге, а особое внимание уделяется специфике, установленной законодательством Санкт-Петербурга, формированию предложений по внесению изменений в законодательство. Данная работа призвана выявить особенности действующего нормативного регулирования, направленного на осуществление градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга, а также предложить эффективные подходы к решению существующих проблем и возможности улучшения правового регулирования, сложившегося на территории «культурной» столицы.

# Глава 1. Основы федерального регулирования градостроительства

Как указывалось ранее, главенствующим в сфере градостроительной деятельности на территории РФ является ГрК РФ; между тем, принимая во внимание, что построенные (или планируемые к строительству) объекты недвижимости тесно связаны с землей (и землепользованием), не менее важным для целей строительства является Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ)[[7]](#footnote-8), устанавливающий правовое регулирование в части использования, охраны земельных участков «как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории»[[8]](#footnote-9).

В соответствии с ГрК РФ под градостроительной деятельностью понимается «деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса ОКС, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства»[[9]](#footnote-10).

Для того, чтобы указанная деятельность по развитию территорий была наиболее эффективной, а также для целей обеспечения защиты прав лиц, проживающих на определенной территории, на которой планируется градостроительство, законодатель установил систему градостроительных документов (нормативных правовых актов), каждый из которых устанавливает определенные характеристики правового режима земельного участка, на котором планируется осуществление застройки и иных работ, связанных со строительными работами, работами по приспособлению и т.д.

Система градостроительной документации включает в себя:

1. документы территориального планирования (документы территориального планирования РФ; документы территориального планирования двух и более субъектов РФ; документы территориального планирования субъекта РФ; документы территориального планирования муниципальных образований, к которым относятся схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов);
2. документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
3. документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории);
4. нормативы градостроительного проектирования (региональные и местные).

Каждый из вышеперечисленных документов выполняет свою функцию при определении градостроительных параметров конкретного земельного участка, при этом указанные документы должны сочетаться между собой, учитывать установленные в каждом из них положения и не противоречить друг другу.

Основной целью введения такой системы является планомерное и устойчивое развитие территории, при котором также учитываются особенности конкретных территорий, подлежащих развитию, посредством уточнения, конкретизации целевого назначения земельных участков, допустимой застройки исходя из их природных свойств, комплексного развития для обустройства наиболее комфортной жизни лиц, проживающих на соответствующей территории.

Фактически система направлена на «упорядочивание» застройки: так, в рамках комплексного строительства на определенной территории важно обеспечить соблюдение «плана», чтобы не допустить хаотичного размещения зданий с различным назначением (например, жилых зданий, построенных для проживания граждан, и зданий производственного назначения, в помещениях и/или на территории расположения которых осуществляется производство, выброс вредоносных веществ) на смежных (соседних) земельных участках. В противном случае, при подобном соседстве у граждан могут возникнуть проблемы со здоровьем, что является грубым нарушением их прав; между тем, система градостроительной документации осуществляет превентивную защиту, не допуская нарушения чьих-либо прав изначально.

## § 1.1. Документы территориального планирования

Согласно ГрК РФ основной целью территориального планирования является «определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований»[[10]](#footnote-11).

Исходя из совокупного толкования ст.ст. 9, 26 ГрК РФ, определяющих общие положения о документах территориального планирования, а также их реализацию, документы территориального планирования могут иметь следующее значение:

1. являются основанием для подготовки документации по планировке территории;
2. являются основанием для принятия решения о резервировании земельного участка с учётом правил, предусмотренных ст. 70.1 ЗК РФ;
3. являются основанием для изъятия земельного участка для публичных нужд в порядке, предусмотренном главой VII.1 ЗК РФ;
4. являются основанием для принятия решения о переводе земельного участка из одной категории в другую.[[11]](#footnote-12)

Под документами территориального планирования любого уровня (РФ, двух и более субъектов РФ, субъекта РФ, муниципальных районов) понимаются схемы территориального планирования на соответствующих уровнях. Содержание схем территориального планирования, а также области применения различаются в зависимости от уровня.

Так, законодателем определены **схемы территориального планирования РФ** (далее – СТП РФ) в следующих областях:

1. федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения;
2. оборона страны и безопасность государства;
3. энергетика;
4. высшее образование;
5. здравоохранение.[[12]](#footnote-13)

Решение о разработке СТП РФ в иных областях, не указанных в ч. 1 ст. 10 ГрК РФ, принимается на основании нормативных правовых актов Президента РФ или Правительства РФ.

По общему правилу подготовка СТП РФ осуществляется применительно ко всей территории РФ, однако в отдельных случаях может осуществляться применительно к части территории РФ (по решению Президента РФ или Правительства РФ).

В качестве примера подготовки СТП РФ к части территории РФ можно привести распоряжение Правительства Российской Федерации от 8 октября 2015 года № 2004-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения»[[13]](#footnote-14).

СТП РФ содержат:

1. положения о территориальном планировании (т.е. сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения; основные характеристики, местоположение объектов федерального значения; при необходимости характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов);
2. карты планируемого размещения объектов федерального значения (графическое отображение местоположения планируемых для размещения объектов).

Обязательным приложением к СТП РФ являются материалы по обоснованию в текстовой форме и в виде карт, включающие:

1. в части текстовой формы:
   1. сведения об утвержденных документах стратегического планирования РФ, указанных в [ч. 5 ст. 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_394426/d8120ea09ee48323fcc56ffdafd1f2c62901657f/#dst3231) ГрК РФ, о национальных проектах, межгосударственных программах, об инвестиционных программах субъектов естественных монополий, о решениях органов государственной власти, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения;
   2. обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования;
   3. оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов федерального значения на комплексное развитие соответствующей территории;
2. в виде карт:
   1. местоположение существующих и строящихся объектов федерального значения в соответствующей области;
   2. границы субъектов РФ, муниципальных образований, на территориях которых планируется размещение объектов федерального значения в соответствующей области;
   3. ОКС, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов федерального значения.[[14]](#footnote-15)

Процедура подготовки и утверждения СТП РФ подробно описана в ст. 11 ГрК РФ.

Наиболее важными аспектами, связанными с процедурой подготовки и утверждения СТП РФ, являются возможность участия заинтересованных лиц в подготовке проектов СТП РФ посредством внесения предложений (ч. 6 ст. 11 ГрК РФ), а также возможность оспаривания СТП РФ правообладателями земельных участков и ОКС в случае, если их права и законные интересы нарушаются в связи с принятием соответствующей схемы (ч. 9 ст. 11 ГрК РФ).

Предусмотренные ч.ч. 6, 9 ст. 11 ГрК РФ возможности являются фактической реализацией важнейшего принципа участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечения свободы такого участия, закрепленного в ч. 5 ст. 2 ГрК РФ, направлены на обеспечение баланса частных и публичных интересов.

**Схемы территориального планирования субъекта РФ** (далее – СТП субъекта РФ) относятся к следующим областям:

1. транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения[[15]](#footnote-16);
2. предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;
3. образование;
4. здравоохранение;
5. физическая культура и спорт;
6. энергетика;
7. иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

Как и в случае с СТП РФ, СТП субъекта РФ содержат:

1. положения о территориальном планировании (т.е. сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального значения; основные характеристики, местоположение объектов регионального значения; при необходимости характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов);
2. карты планируемого размещения объектов регионального значения (графическое отображение местоположения планируемых для размещения объектов).

Обязательным приложением к СТП субъекта РФ являются материалы по обоснованию в текстовой форме и в виде карт, включающие:

1. в части текстовой формы:
   1. сведения об утвержденных документах стратегического планирования РФ и субъектов РФ, указанных в [ч. 5.1 ст. 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_394426/d8120ea09ee48323fcc56ffdafd1f2c62901657f/#dst3231) ГрК РФ, о национальных проектах, межгосударственных программах, об инвестиционных программах субъектов естественных монополий, о решениях органов государственной власти, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов регионального значения;
   2. обоснование выбранного варианта размещения объектов регионального значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования;
   3. оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов регионального значения на комплексное развитие соответствующей территории;
   4. сведения об образовании, утилизации, обезвреживании, о размещении твердых коммунальных отходов, содержащиеся в территориальных схемах в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами;
2. в виде карт:
   1. границы муниципальных образований - городских округов, муниципальных районов, поселений, утвержденные в установленном порядке законом субъекта РФ;
   2. ОКС, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов регионального значения.[[16]](#footnote-17)

Процедура подготовки и утверждения СТП субъекта РФ подробно описана в ст. 15 ГрК РФ; принципиально важным здесь будет как и в случае с СТП РФ предоставление возможности участия заинтересованных лиц в подготовке проектов СТП субъекта РФ посредством внесения предложений (ч. 5 ст. 15 ГрК РФ), а также возможность оспаривания СТП субъекта РФ правообладателями земельных участков и ОКС в случае, если их права и законные интересы нарушаются в связи с принятием соответствующей схемы (ч. 7 ст. 15 ГрК РФ).

**Схемы территориального планирования двух и более субъектов РФ** (далее – СТП двух и более субъектов РФ) относятся к тем же областям, что и СТП субъекта РФ, однако содержат положения о территориальном планировании, карты планируемого размещения таких объектов регионального значения как:

1. линейные объекты регионального значения, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов РФ;
2. объекты регионального значения, необходимые для реализации договоров, заключенных в соответствии с законодательством РФ между органами государственной власти указанных субъектов РФ, в том числе объекты регионального значения, размещение которых планируется на территории одного из указанных субъектов РФ.[[17]](#footnote-18)

В части содержания СТП двух и более субъектов РФ (положения о территориальном планировании, карты планируемого размещения таких объектов регионального значения) установленное регулирование совпадает с содержащимся в ч.ч. 4, 5 ст. 14 ГрК РФ, за тем лишь исключением, что предусмотренное ч.ч. 3, 4 ст. 13.1 ГрК РФ регулирование относится к конкретным разновидностям объектов регионального значения (ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ).

СТП двух и более субъектов РФ также требуют материалов по обоснованию в текстовой форме и в виде карт, включающих:

1. в части текстовой формы:
   1. сведения об отраслевых документах стратегического планирования Российской Федерации, о стратегии пространственного развития РФ, стратегии социально-экономического развития макрорегионов и стратегии социально-экономического развития субъектов РФ, в отношении которых разрабатывается схема территориального планирования двух и более субъектов РФ, с учетом прогнозов социально-экономического развития таких субъектов РФ на долгосрочный и среднесрочный периоды;
   2. сведения о национальных проектах, межгосударственных программах, государственных программах РФ, государственных программах субъектов РФ, для реализации которых планируется размещение указанных в ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ объектов регионального значения;
   3. сведения о договорах, заключенных в соответствии с законодательством РФ между органами государственной власти субъектов РФ и предусматривающих размещение указанных в ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ объектов регионального значения;
   4. обоснование выбранного варианта планируемого размещения указанных в ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ объектов регионального значения на основе анализа использования территорий соответствующих субъектов РФ, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;
   5. сведения об инвестиционных программах субъектов естественных монополий в случае, если планируемое размещение указанных в ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ объектов регионального значения осуществляется в соответствии с такими программами;
   6. оценку возможного влияния планируемых для размещения и указанных в ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ объектов регионального значения на комплексное развитие территорий двух и более субъектов РФ;
   7. сведения об образовании, утилизации, обезвреживании, о размещении твердых коммунальных отходов, содержащиеся в территориальных схемах в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами;
2. в виде карт:
   1. границы субъектов РФ;
   2. границы муниципальных образований - городских округов, муниципальных районов, поселений, утвержденные в установленном порядке законом соответствующего субъекта РФ;
   3. ОКС, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на планируемое размещение указанных в ч. 2 ст. 13.1 ГрК РФ объектов регионального значения.

Несмотря на особенности статуса линейных объектов, а также объектов регионального значения, необходимых для реализации договоров, заключенных в соответствии с законодательством РФ между органами государственной власти субъектов РФ, процедура подготовки и утверждения также как и в случае с СТП РФ, СТП субъекта РФ предусматривает возможность участия заинтересованных лиц в подготовке проекта посредством внесения предложений[[18]](#footnote-19), возможность оспаривания СТП двух и более субъектов РФ правообладателями земельных участков и ОКС в случае, если их права и законные интересы нарушаются в связи с принятием соответствующей схемы[[19]](#footnote-20), тем самым демонстрируя последовательность законодателя в данном вопросе.

В отличие от СТП РФ, СТП субъекта РФ, СТП двух и более субъектов РФ **схема территориального планирования муниципального района** (далее – СТП МР) включает не только положение о территориальном планировании и карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального района, но и:

1. карту границ населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях и (или) в границах сельских поселений (в случае, если представительным органом сельского поселения принято решение об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана и о подготовке правил землепользования и застройки);
2. карту функциональных зон, установленных на межселенных территориях, в случае, если на межселенных территориях планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).[[20]](#footnote-21)

В связи с этим в СТП МР в положение о территориальном планировании включаются «параметры функциональных зон, установленных на межселенных территориях, в случае, если на межселенных территориях планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), а также сведения о планируемых для размещения в указанных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения»[[21]](#footnote-22).

На картах, перечисленных в пп. 2-4 ч. 1 ст. 19 ГрК РФ отображаются:

1. планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района, относящиеся к следующим областям:
   1. электро- и газоснабжение поселений;
   2. автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;
   3. образование;
   4. здравоохранение;
   5. физическая культура и массовый спорт;
   6. обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;
   7. иные области в связи с решением вопросов местного значения муниципального района;
2. границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях и (или) в границах сельских поселений, в случае, если представительным органом сельского поселения принято решение об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана и о подготовке правил землепользования и застройки;
3. границы и описание функциональных зон, установленных на межселенных территориях, с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и (или) местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

Следует отметить, что и в части процедуры подготовки и утверждения СТП МР также обеспечивается возможность участия заинтересованных лиц в подготовке проекта посредством внесения предложений[[22]](#footnote-23), возможность оспаривания СТП МР правообладателями земельных участков и ОКС в случае, если их права и законные интересы нарушаются в связи с принятием соответствующей схемы[[23]](#footnote-24).

Разновидностью документов территориального планирования, относящейся к уровню СТП МР, является **генеральный план поселения и генеральный план городского округа** (далее – Генплан).

Генплан по общему правилу относится к нижнему уровню местного самоуправления, но в то же время в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе (города федерального значения) в качестве документа территориального планирования утверждается именно генплан.

По своей сути генплан мало чем отличается от СПТ МР: здесь содержатся все те же четыре составляющих, предусмотренных ч. 1 ст. 19 ГрК РФ, в отношении объектов местного значения поселения и городского округа; совпадают области, к которым относятся объекты местного значения, подлежащие отражению на картах и т.д.

Между тем, п. 13 ст. 1 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 264-ФЗ[[24]](#footnote-25) законодатель внес изменения в ГрК РФ, предусмотрев, что законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности могут быть установлены особенности содержания генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов.

Так, генплан может не содержать карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа; генпланом могут предусматриваться территории, в отношении которых не устанавливаются функциональные зоны.

Еще одной особенностью является то, что положение о территориальном планировании вместо сведений о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, об их основных характеристиках, местоположении может содержать сведения о потребности в указанных объектах местного значения без указания их основных характеристик и местоположения.

Напоследок, согласно п. 4 ч. 9 ст. 23 ГрК РФ подготовка генплана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, территориям поселения, городского округа за границами населенных пунктов без последующего внесения в генплан, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа.

## § 1.2. Документы градостроительного зонирования

К документам градостроительного зонирования ГрК РФ относит правила землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) по общему правилу утверждаются органами местного самоуправления, а в части субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – органами государственной власти субъектов РФ; в ПЗЗ устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения изменений.[[25]](#footnote-26)

Фактически ПЗЗ являются гораздо более важным документом для застройщика, поскольку именно они устанавливают большинство требований к застройке земельного участка.[[26]](#footnote-27)

ПЗЗ разрабатываются в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и ОКС;
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и ОКС.[[27]](#footnote-28)

Согласно ч. 2 ст. 30 ГрК РФ ПЗЗ включают в себя:

1. порядок их применения и внесения изменений в указанные правила (далее – Порядок применения ПЗЗ);
2. карту градостроительного зонирования;
3. градостроительные регламенты.

Порядок применения ПЗЗ в силу ч. 3 ст. 30 ГрК РФ должен включать регулирование по вопросам землепользования и застройки органами местного самоуправления, по вопросам изменения видов разрешенного использования земельных участков и ОКС, подготовки документации по планировке территории, проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, а также внесения изменений в ПЗЗ и иных вопросов землепользования и застройки.

Карта градостроительного зонирования содержит границы территориальных зон; установленные границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Исключением являются случаи, когда законодателем прямо установлена допустимость пересечения границ земельного участка нескольких территориальных зон (например, ч. 7 ст. 11.9 ЗК РФ такое пересечение допустимо в случае образования земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов).

Карта градостроительного зонирования содержит границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Карта градостроительного зонирования также содержит границы территорий, в отношении которых осуществляется комплексное развитие территории; границы таких территорий могут отображаться на отдельной карте.

В соответствии с ГрК РФ в ПЗЗ могут определяться следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов, а также иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и ОКС[[28]](#footnote-29).

Территориальная зона является «совокупностью земельных участков, на которые распространяется один градостроительный регламент»[[29]](#footnote-30).

Под градостроительным регламентом понимаются устанавливаемые в пределах границ территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС; ограничения использования земельных участков и ОКС. Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, устанавливаются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.[[30]](#footnote-31)

Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

1. фактического использования земельных участков и ОКС в границах территориальной зоны;
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и ОКС;
3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
4. видов территориальных зон;
5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.[[31]](#footnote-32)

Законодателем вносятся ограничения, согласно которым действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (либо выявленных объектов культурного наследия), в границах территорий общего пользования, а также территорий, предназначенных для размещения линейных объектов (либо с уже существующими объектами) либо предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Согласно ч. 7 ст. 36 ГрК РФ использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Несмотря на продолжительность существования регулирования, установленного ГрК РФ в части требований соответствия нормативных правовых актов, устанавливающих характеристики и параметры земельного участка, друг другу, сохраняется актуальность проблемы соотношения юридической силы документов территориального планирования (генплана поселения или городского округа) и документов градостроительного зонирования (ПЗЗ). Чаще всего с такой проблемой сталкиваются, когда в отношении одного и того же земельного участка предусмотрена территориальная зона, не совпадающая с допустимой к применению функциональной зоной.

Судебная практика выработала механизм разрешения при возникновении подобной ситуации: приоритетными являются положения генплана поселения или городского округа[[32]](#footnote-33). При этом, ПЗЗ, устанавливающие «детальный правовой режим» в контексте «перспективного приоритетного назначения территории», определяемого генпланом, в спорной части признается не подлежащим применению, а градостроительное зонирование в части территориальной зоны – фактически отсутствующим (до принятия изменений в ПЗЗ).[[33]](#footnote-34)

Между тем, представляется необходимым закрепить возникший в результате правоприменительной практики механизм, в том числе на уровне федерального законодательства (ГрК РФ).

## § 1.3. Документация по планировке территории

В соответствии с ч. 4 ст. 41 ГрК РФ видами документации по планировке территории являются:

1. проект планировки территории (далее – ППТ);
2. проект межевания территории (далее – ПМТ).

Подготовка ППТ осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения ОКС, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.[[34]](#footnote-35)

ППТ утверждается в отношении отдельного элемента планировочной структуры, например, квартала или микрорайона. Содержание ППТ подробно описывается в ст. 42 ГрК РФ. ППТ включает в себя основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по обоснованию.[[35]](#footnote-36)

Основная часть ППТ включает:

1. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
   1. красные линии;
   2. границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
   3. границы зон планируемого размещения ОКС;
2. положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе:
   1. о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);
   2. о характеристиках ОКС жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
3. положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

П. 1 ст. 24 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ[[36]](#footnote-37) законодатель дополнительно предусмотрел возможность включения в ППТ проекта организации дорожного движения, разрабатываемого в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством. Указанное изменение нашло отражение в ч. 6 ст. 42 ГрК РФ.

При подготовке ППТ учитываются положения документов территориального планирования всех уровней, документы градостроительного зонирования, региональные и местные нормативы градостроительного проектирования.

Проект планировки имеет существенное значение в регулировании отношений по землепользованию и капитальному строительству:

1) определяет расположение территорий общего пользования, которые не подлежат приватизации;

2) с 01.01.2016 является основанием для разработки проектной документации в отношении линейного объекта;

3) наряду с документами территориального планирования является основанием для принятия решения об изъятии земельного участка;

4) определяет параметры строительства, если проект реализуется в рамках договора о развитии застроенной территории или договора комплексного освоения территории;

5) если проектом планировки предусматривается размещение на земельном участке объекта федерального, регионального или местного значения, то такой участок не может быть предоставлен в собственность или аренду;

6) с 01.09.2018 является обязательным в случае размещения ОКС, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования ОКС в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) с 10.01.2021 является обязательным, если планируется осуществление комплексного развития территории.[[37]](#footnote-38)

ППТ является основой для подготовки ПМТ, за исключением предусмотренных законом случаев (например, ч. 5 ст. 42 ГрК РФ).

ПМТ также как и ППТ утверждается в отношении отдельного элемента планировочной структуры. Содержание ПМТ описывается в ст. 43 ГрК РФ. ПМТ также как и ППТ включает в себя основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по обоснованию.

Подготовка ПМТ осуществляется с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и (или) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых ОКС, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Основная часть ПМТ включает:

1. текстовую часть:
   1. перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
   2. перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
   3. вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с ППТ;
   4. целевое назначение лесов, вид (виды) разрешённого использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка ПМТ осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);
   5. сведения о границах территории, в отношении которой утвержден ПМТ, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;
2. чертежи межевания территории, на которых отражены:
   1. границы планируемых (в случае, если подготовка ПМТ осуществляется в составе ППТ) и существующих элементов планировочной структуры;
   2. красные линии, утвержденные в составе ППТ, или красные линии, утверждаемые, изменяемые ПМТ;
   3. линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
   4. границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
   5. границы публичных сервитутов.

Подготовка ПМТ осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с ГрК РФ.

До утверждения ПМТ допускается образование земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Следует отметить, что ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки, находящиеся в публичной собственности, должны быть образованы в соответствии с ПМТ, если он утверждён.

Исключительно в соответствии с ПМТ должны формироваться следующие земельные участки:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

3) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами (за исключением образования земельного участка для целей последующего размещения объекта недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства, образования земельного участка для размещения объектов федерального, регионального, местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нём зданий, сооружений);

4) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.[[38]](#footnote-39)

В ПМТ, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

## § 1.4. Нормативы градостроительного проектирования

В соответствии с ч. 1 ст. 29.1 ГрК РФ нормативы градостроительного проектирования подразделяются на:

1. региональные нормативы градостроительного проектирования (далее – РНГП);
2. местные нормативы градостроительного проектирования (далее – МНГП):
   1. нормативы градостроительного проектирования муниципального района;
   2. нормативы градостроительного проектирования поселения;
   3. нормативы градостроительного проектирования городского округа.

РНГП устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения в областях (транспорт, образование, здравоохранение и т.д.), в отношении которых утверждаются СТП субъекта РФ; иных объектов регионального значения населения субъекта РФ, а также расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов для населения субъекта РФ.

РНГП также могут устанавливать предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения.

МНГП муниципального района устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального района в областях (транспорт, образование, здравоохранение и т.д.), в отношении которых утверждаются СТП МР; иных объектов местного значения населения муниципального района, а также расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов для населения муниципального района.

МНГП поселения, городского округа устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, городского округа в областях (транспорт, образование, здравоохранение и т.д.), в отношении которых утверждается Генплан; иных объектов местного значения населения поселения, городского округа, а также расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов для населения поселения, городского округа.

Правительством РФ могут быть определены расчетные показатели, прямо не предусмотренные законом, и при этом также подлежащие установлению в РНГП, МНГП, что позволяет сделать вывод о том, что перечень расчетных показателей является открытым.

Так, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2020 года № 2122[[39]](#footnote-40) дополнительно определены такие обязательные к указанию расчетные показатели как:

1. минимально допустимое количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих ОКС в границах жилых и общественно-деловых зон;
2. минимально допустимое количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон;
3. минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования в границах городских округов и поселений.[[40]](#footnote-41)

РНГП и вносимые в них изменения утверждаются исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Подготовка РНГП осуществляется с учетом:

1. административно-территориального устройства субъекта РФ;
2. социально-демографического состава и плотности населения муниципальных образований на территориях, расположенных в границах субъекта РФ;
3. природно-климатических условий субъекта РФ;
4. стратегии социально-экономического развития субъекта РФ;
5. прогноза социально-экономического развития субъекта РФ на долгосрочный период;
6. предложений органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных в границах субъекта РФ, и заинтересованных лиц.[[41]](#footnote-42)

МНГП и вносимые в них изменения, напротив, утверждаются представительным органом местного самоуправления или местной администрацией (т.е. на местном уровне).

Подготовка МНГП осуществляется с учетом:

1. социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования;
2. стратегии социально-экономического развития муниципального образования и плана мероприятий по ее реализации (при наличии);
3. предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.[[42]](#footnote-43)

Следует отметить, что приказом Минэкономразвития от 15 февраля 2021 года № 71[[43]](#footnote-44) в целях формирования единого подхода к подготовке нормативов градостроительного проектирования утверждены Методические рекомендации по подготовке нормативов градостроительного проектирования, требования которых должны учитываться при подготовке документов территориального планирования (СПТ субъекта РФ, СТП МР, генпланов), документации по планировке территории (ППТ), а также рекомендуются к применению при подготовке ПЗЗ для определения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны, в которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Нормативы градостроительного проектирования имеют следующее значение для градостроительной деятельности:

1) РНГП должны учитываться при подготовке схем территориального планирования субъекта РФ, двух и более субъектов РФ;

2) РНГП и МНГП должны учитываться при подготовке схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов, документации по планировке территории.[[44]](#footnote-45)

# Глава 2. Нормативные правовые акты, определяющие особенности процедуры градостроительной деятельности в историческом поселении федерального значения городе Санкт-Петербург

## § 2.1. Генеральный план Санкт-Петербурга

Во исполнение и в строгом соответствии с ГрК РФ (в том числе со ст. 63) в Санкт-Петербурге еще в 2005 году[[45]](#footnote-46) принят генеральный план Санкт-Петербурга (далее – Генплан СПб).

Генплан СПб определяет территориальное планирование в Санкт-Петербурге[[46]](#footnote-47), назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий[[47]](#footnote-48), функциональные зоны, утвержденные в виде карт-схем (приложения к Генплану СПб) и т.д.

В качестве основных целей в части территориального планирования Генплан СПб определяет следующие:

1. стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения Санкт-Петербурга (с ориентацией на обеспечение среднеевропейских стандартов качества жизни);
2. сохранение архитектурного наследия;
3. формирование Санкт-Петербурга как интегрированного в российскую и мировую экономику многофункционального города, обеспечивающего высокое качество среды жизнедеятельности и производства, укрепление Санкт-Петербурга как главного российского контактного центра региона Балтийского моря и Северо-Запада России.[[48]](#footnote-49)

Следует подчеркнуть, что сам Генплан указывает, что главенствующей целью среди указанных является стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения Санкт-Петербурга.

При этом, указанные выше цели образуют так называемый «целевой блок верхнего уровня» – можно охарактеризовать их как принципиальные, т.е. цели, во исполнение которых был непосредственно принят Генплан СПб.

Практическими же целями можно признать обеспечение устойчивого развития Санкт-Петербурга, повышение качества городской среды, сохранение и регенерацию исторического и культурного наследия, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также обеспечение учета интересов РФ, интересов жителей Санкт-Петербурга и их объединений, интересов внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга[[49]](#footnote-50).

Генпланом СПб также устанавливаются и задачи территориального планирования (в том числе по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры; развитию и размещению ОКС федерального, регионального, местного значения; сохранению и регенерации исторического и культурного наследия; улучшению экологической обстановки и охране окружающей среды; развитию зеленых насаждений; нормативному правовому обеспечению реализации Генплана СПб и другие), число которых в совокупности превышает 140 штук[[50]](#footnote-51).

Между тем, для целей градостроительной деятельности Генплан СПб в первую очередь является нормативным правовым актом, содержащим карты функционального зонирования в Санкт-Петербурге; иными словами – именно Генплан СПб определяет общие характеристики территорий, допустимость их застройки ОКС в соответствии с функциональным назначением территорий (совокупности расположенных в пределах такой территории земельных участков).

Кроме того, в системе региональной градостроительной документации Санкт-Петербурга (нормативных правовых актов, устанавливающих регулирование в сфере территориального планирования, а также строительства) Генплан СПб является актом с наибольшей юридической силой (документом территориального планирования), из чего следует, что в силу положений законодательства РФ[[51]](#footnote-52) регулирование, устанавливаемое любыми более локальными региональными нормативными правовыми актами (в том числе документами градостроительного зонирования, документацией по планировке территории), должны соответствовать регулированию Генплана СПб.

Учитывая, что Генплан СПб был принят в 2005 году, текст нормативного правового акта за 17 лет был подвержен существенным корректировкам: сравнение первой редакции (начала действовать 03 января 2006 года) и действующей редакции (редакция от 19 декабря 2018 года, с изменениями от 07 декабря 2021 года) показало, что за указанный промежуток времени внесено не менее 216 изменений. Безусловно, подавляющее большинство изменений носит технический характер, однако были и такие, которые внесли изменения в содержательную часть.

Так, практически полностью «обновлены» положения, затрагивающие перечни функциональных зон (жилые зоны, общественно-деловые зоны, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта, зоны специального назначения и другие зоны)[[52]](#footnote-53); в части определения функционального назначения указанных зон внесены существенные дополнения в части расширения возможностей использования территории под размещение (застройку) ОКС[[53]](#footnote-54).

Таким образом, следует отметить, что региональный законодатель (в лице Законодательного собрания Санкт-Петербурга) за длительный период существования Генплана СПб внес существенные коррективы, требуемые в связи с необходимостью развития города, в том числе в части девелопмента.

Между тем, внесенных в Генплан СПб изменений на данный момент недостаточно, о чем косвенно свидетельствуют вступившие в силу решения Санкт-Петербургского городского суда от 12 апреля 2021 года по делу № 3а-16/2021 по административному иску акционерного общества «Прайм Риалти» о признании недействующим в части Генплана СПб (оставлено без изменения Вторым апелляционным судом общей юрисдикции[[54]](#footnote-55), а также впоследствии Третьим кассационным судом общей юрисдикции[[55]](#footnote-56)), от 07 декабря 2021 года по делу № 3а-225/2021 (оставлено без изменения Вторым апелляционным судом общей юрисдикции[[56]](#footnote-57)). В указанных делах земельные участки, принадлежавшие административным истцам, согласно Генплану СПб находились в функциональной зоне Р2 (зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения), при этом фактически функциональное использование земельных участков (сложившееся землепользование) отличалось от установленного в Генплане СПб (в одном случае на территории земельного участка, входящего в зону Р2, было расположено жилое здание, что противоречит функциональному использованию участка в зоне Р2[[57]](#footnote-58); в другом земельный участок был давно исключен из территории зеленых насаждений общего пользования, однако согласно Генплану СПб был расположен в функциональной зоне Р2, что создавало препятствия для реализации прав административного истца, в том числе строительства спортивного комплекса[[58]](#footnote-59)).

Данная проблема хоть и не является на настоящий момент повсеместной, однако следует отметить, что таких случаев становится все больше и больше, что свидетельствует о необходимости в постоянной актуализации, внесении изменений в градостроительную документацию во избежание нарушения Генпланом СПб прав и законных интересов собственников земельных участков на территории Санкт-Петербурга.

Представляется, что еще одним вариантом решения подобной проблемы может быть частичное уменьшение минимального срока действия генплана с 20 до 10 либо 15 лет, что, с одной стороны позволит также планомерно осуществлять градостроительную деятельность в целях устойчивого развития территории, а с другой обеспечит относительно постоянную актуальность содержания генплана, особенно в таком крупном городе как Санкт-Петербург.

## § 2.2. Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга

Документом градостроительного зонирования в Санкт-Петербурге являются Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524 (далее – ПЗЗ СПб)[[59]](#footnote-60).

ПЗЗ СПб разработаны в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территории Санкт-Петербурга, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. создания условий для планировки территории Санкт-Петербурга;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и ОКС;
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и ОКС.[[60]](#footnote-61)

Для градостроительной деятельности ПЗЗ СПб играют огромную роль, поскольку фактически отвечают на вопрос, что можно строить на конкретном земельном участке.

Практическое значение ПЗЗ СПб состоит в содержании карты градостроительного зонирования (включает границы территориальных зон) и градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон.

Градостроительные регламенты для территориальных зон устанавливаются с учетом:

1. фактического использования земельных участков и ОКС в границах территориальной зоны;
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и ОКС;
3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
4. видов территориальных зон;
5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.[[61]](#footnote-62)

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и ОКС, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Значимость ПЗЗ СПб связана в том числе с тем, что в градостроительном регламенте каждой территориальной зоны указываются:

1. виды разрешенного использования земельных участков и ОКС в границах территориальной зоны;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС в границах территориальной зоны;
3. ограничения использования земельных участков и ОКС, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;
4. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Таким образом, градостроительный регламент территориальной зоны определяет вид разрешенного использования (далее – ВРИ) земельного участка, а также допустимые к размещению на территории земельного участка, входящего в территориальную зону, ОКС в соответствии с Классификатором[[62]](#footnote-63). В связи с этим, практическое значение для градостроительной деятельности играют не столько документы территориального планирования (Генплан СПб), устанавливающие «общий функционал», а ПЗЗ СПб, определяющие ВРИ конкретного земельного участка и допустимое назначение ОКС на нем.

При этом, в силу требований, установленных ГрК РФ, ПЗЗ СПб должны соответствовать Генплану СПб. Как указал Верховный Суд РФ в одном из определений[[63]](#footnote-64), впоследствии попавших в Обзор судебной практики за 2018 год[[64]](#footnote-65), «установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам».

В случае несоответствия ПЗЗ СПб Генплану СПб в какой-либо части, с учетом положений ч. 3 ст. 31, ч. 2 ст. 34 ГрК РФ, ПЗЗ СПб подлежит отмене в данной части в действующей редакции и приведению в соответствие с Генпланом СПб, в том числе в силу «принципа первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития»[[65]](#footnote-66).

Основной проблемой действующих ПЗЗ СПб, влекущей частичную отмену данного нормативного правового акта, является нахождение земельного участка на территории Санкт-Петербурга в границах нескольких территориальных зон.

В соответствии с ГрК РФ границы территориальных зон по общему правилу должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне[[66]](#footnote-67). Аналогичное регулирование установлено в ЗК РФ, согласно которому не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон[[67]](#footnote-68).

В связи с неоднократным нарушением ПЗЗ СПб установленного регулирования в части запрета нахождения земельного участка в границах нескольких территориальных зон с 2017 года выработана единообразная судебная практика по вопросу частичной отмены указанного нормативного правового акта: Санкт-Петербургский городской суд признал ПЗЗ СПб частично недействующим в связи с вынесением решений от 8 октября 2020 года по делу № 3а-217/2020 (содержательно оставлено без изменения Вторым апелляционным судом общей юрисдикции[[68]](#footnote-69), апелляционное определение оставлено Третьим кассационным судом общей юрисдикции без изменения[[69]](#footnote-70)), от 21 июля 2021 года по делу № 3а-28/2021 (также оставлено Вторым апелляционным судом общей юрисдикции без изменения[[70]](#footnote-71)), от 7 декабря 2021 года по делу № 3а-225/2021 (также оставлено Вторым апелляционным судом общей юрисдикции без изменения[[71]](#footnote-72)).

Оптимальным способом устранения данной проблемы представляется «упрощение» порядка внесения изменений в ПЗЗ на основании заявления землепользователя (собственника или владельца земельного участка) в уполномоченный орган; при этом предварительно следует дополнить перечень оснований для внесения изменений, установленный в ч. 2 ст. 33 ГрК РФ. Подобное решение поспособствует экономии административных ресурсов в части снижения нагрузки на суды и наделения полномочиями по рассмотрению такого заявления уже существующих органов исполнительной власти субъектов РФ.

Менее эффективным видится дальнейшее существование механизма судебного оспаривания ПЗЗ СПб, который в совокупности (с учетом рассмотрения спора судом первой и апелляционной инстанции до вступления решения в законную силу) занимает не менее полугода, в течение которых административный истец лишен возможности осуществлять градостроительную деятельность, что приводит к необоснованному нарушению его прав и законных интересов, без возможности получения какой-либо соразмерной компенсации в связи с данным нарушением.

## § 2.3. Документация по планировке территории в Санкт-Петербурге

Документацией по планировке территории в Санкт-Петербурге являются проекты планировки территории (ППТ) и проекты межевания территории (ПМТ). Чаще всего данные виды документации в отношении конкретной территории принимаются совместно и устанавливают комплексное регулирование в части выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения ОКС, определения характеристик и очередности планируемого развития территории[[72]](#footnote-73), а также для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых ОКС, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии изменения исключительно границ территории общего пользования[[73]](#footnote-74).

Для целей градостроительной деятельности утвержденная документация по планировке территории имеет колоссальное практическое значение: так, например, в случае отнесения земельного участка к застроенным на нем невозможно проведение строительных работ; при определении назначения здания на конкретном участке построить здание с иными характеристиками в части назначения будет невозможно по причине несоответствия утвержденной документации по планировке территории, и, как следствие, последующему отказу в приеме документов при согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта[[74]](#footnote-75). Кроме того, в случае, если утвержденная документация по планировке территории не предусматривает размещение объектов обслуживания жилой застройки на территории, в то время как ВРИ земельного участка землепользователя допускает строительство гостиницы, при необеспеченности территории объектами обслуживания жилой застройки размещение гостиницы на указанном участке будет невозможно[[75]](#footnote-76). Подобных примеров, когда утвержденная документация по планировке территории может незаконно ограничивать права и законные интересы землепользователей земельных участков, расположенных на территории, в отношении которой утверждена соответствующая документация, в действительности очень много.

Возникающие в связи с действием утвержденной документации по планировке территории нарушения прав в действительности связаны не столько с качеством нормативных правовых актов, сколько с длительностью их непрерывного действия без внесения изменений, в то время как федеральное и региональное законодательство претерпевает изменения значительно чаще. При этом, согласно ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), нормативами градостроительного проектирования и т.д.[[76]](#footnote-77)

Так, в рассматриваемом Санкт-Петербургским городским судом деле № 3а-199/2021 по административному иску Общества действующие ППТ и ПМТ, устанавливающие назначение допустимого к размещению ОКС на территории принадлежащего административному истцу земельного участка, в связи с признанием частично недействующей части указанных документов в отношении земельного участка, на котором планировалась к размещению школа[[77]](#footnote-78), фактически вступили в противоречие с ПЗЗ СПб, требующим для размещения гостиницы обеспечение территории объектами обслуживания жилой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования (далее – РНГП СПб)[[78]](#footnote-79) (в том числе той школой, размещение которой предусматривалось ППТ и ПМТ изначально). Учитывая невозможность размещения объектов обслуживания жилой застройки на территории действия ППТ и ПМТ административный истец получил бы отказ в выдаче РнС, поскольку РнС в таком случае не соответствовало бы закону. В связи с этим Общество обратилось в суд с целью оспаривания ППТ и ПМТ, признания их недействующими в связи с возникшим противоречием между ППТ и ПМТ и ПЗЗ СПб, РНГП СПб. Суд первой инстанции пришел к выводу, что поскольку на момент принятия ППТ и ПМТ соответствовали установленным на тот момент нормативам градостроительного проектирования, утвержденная документация по планировке территории не противоречит нормативным правовым актам с большей юридической силой. Суд апелляционной инстанции решение Санкт-Петербургского городского суда отменил, справедливо указав на то, что нормативный правовой акт должен проверяться на соответствие не только установленному на момент принятия (2010 год) законодательству, но и законодательству, действующему на момент рассмотрения спора (т.е. спустя 12 лет), сославшись на позицию Верховного Суда РФ, согласно которой нормативный правовой акт должен соответствовать действующему закону[[79]](#footnote-80).

С данной позицией суда апелляционной инстанции, Верховного Суда РФ сложно не согласиться: нормативный правовой акт должен соответствовать нормативным правовым актам с большей юридической силой не только на момент его принятия, но и весь последующий период его действия, поскольку в противном случае несоответствие так или иначе приведет к нарушению прав и законных интересов третьих лиц. При этом, не следует учитывать длительность действия такого нормативного правового акта, пресечение несоответствия должно устраняться при обнаружении любых нарушений или потенциальных нарушений прав и законных интересов заинтересованных лиц.

В то же время подобный подход порождает следующую проблему: для внесения изменений в целях приведения нормативного правового акта в соответствие с действующим законодательством требуется финансирование работ по подготовке проекта изменений, которые являются дорогостоящими и в большинстве случаев не включаются в бюджет города по причине своей дороговизны. При этом, действие ППТ и ПМТ, нарушающих права и законные интересы землепользователей, незаконно, однако по мнению уполномоченных органов не нарушает права либо не причиняет существенного вреда правам соответствующих лиц. В связи с этим ППТ и ПМТ, нарушающие права и законные интересы, будучи незаконными, фактически не изменяются уполномоченными органами самостоятельно, а лишь признаются недействующими полностью или частично при принятии судебного акта.

Представляется, что указанная проблема может быть решена либо в случае ежегодного финансирования работ по подготовке проектов изменений из бюджета Санкт-Петербурга, либо при финансировании/проведении работ по подготовке изменений в утвержденную документацию по планировке территории заинтересованными лицами, инвесторами, а также лицами, чьи права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в связи с действием такой документации.

## § 2.4. Статус исторического поселения федерального значения

Как было указано ранее, приказом Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года[[80]](#footnote-81) город Санкт-Петербург включен в перечень исторических поселений федерального значения (п. 28 Перечня).

Данный совместный приказ принят во исполнение действовавшего до ноября 2021 года постановления Правительства Российской Федерации от 16 января 2010 года № 2, утвердившего ранее действовавшее Положение о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны[[81]](#footnote-82) (утратило силу в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 29 октября 2021 года; в дальнейшем вместо Положения приказом Минкультуры России от 17 ноября 2021 года установлен порядок согласования проектов генпланов, подготовленных применительно к территориям исторического поселения).

Для определения понятия исторического поселения следует обратиться к Закону № 73-ФЗ; историческим поселением является включенный в перечень исторических поселений федерального значения или в перечень исторических поселений регионального значения населенный пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения[[82]](#footnote-83).

Предмет охраны исторического поселения включает в себя:

1. исторически ценные градоформирующие объекты - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами;
2. планировочную структуру, включая ее элементы;
3. объемно-пространственную структуру;
4. композицию и силуэт застройки - соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов;
5. соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными);
6. композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения.[[83]](#footnote-84)

Одним из основных требований, предъявляемых к градостроительной деятельности в пределах границ исторического поселения, является обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения[[84]](#footnote-85).

Учитывая особенности исторических поселений федерального значения, наличие на территории таких поселений значительного количества объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, помимо ограничений, накладываемых в сфере градостроительной, хозяйственной и иной деятельности устанавливаются дополнительные требования в части необходимости согласования генпланов (проектов изменений в генпланы), правил землепользования и застройки (проектов изменений) с федеральным органом охраны объектов культурного наследия на предмет соответствия указанных проектов утвержденному предмету охраны исторических поселений[[85]](#footnote-86).

В развитие положений федерального законодательства в Санкт-Петербурге установлены объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, границы которых закреплены в Законе Санкт-Петербурга № 820-7. Кроме того, в указанном Законе также определены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Режимы использования земель могут устанавливать различные требования к градостроительной деятельности в пределах территории действия режима. Так, например, на территории единой охранной зоны запрещается строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия посредством восстановления исторических зданий; запрещается снос (демонтаж) исторических зданий, за исключением случаев разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации либо в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации либо в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемого режимами[[86]](#footnote-87).

Последствием нарушения установленных запретов является обязанность правообладателя земельного участка, на котором располагалось здание, восстановить историческое здание (его внешний облик)[[87]](#footnote-88). При этом следует отметить, что под историческим зданием понимается не объект культурного наследия или выявленный объект культурного наследия, а здание, строение, сооружение, относящееся к определенным законом историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга – построенное до 1917 года (год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга) – построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации)[[88]](#footnote-89).

Установленное регулирование существенным образом влияет на возможность градостроительной деятельности, особенно в «историческом центре» Санкт-Петербурга, поскольку запрещается проведение каких-либо работ по разборке, демонтажу исторических зданий (построенных до 1917 года; за пределами «исторического центра» в границах Санкт-Петербурга, за исключением Невского района – до 1957 года), их конструкций в случае, когда они не признаны аварийными в установленном законом порядке. Между тем, изначально целью принятия Закона Санкт-Петербурга № 820-7 было разумное ограничение при проведении подобных работ с целью сохранить исторический облик (среду) Санкт-Петербурга, в том числе в части сохранения исторических архитектурных решений, исторического планировочного каркаса, лицевых фасадов зданий, уличного фронта, которые воспринимались целостно и обозревались с открытых городских пространств (улицы, площади, зеленые насаждения общего пользования и т.д.). Данный подход не устраивал органы исполнительной власти при Правительстве Санкт-Петербурга, которые при выявлении малейших нарушений (даже в части зданий, объективно не вписывавшихся в исторический облик города) требовали от застройщиков восстановления внешнего облика указанных зданий, что подразумевало необходимость отстроить разобранное здание вновь после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

В качестве дополнения к указанной проблеме следует подчеркнуть невозможность проведения строительных работ, реконструкций в отношении зданий, формирующих внутриквартальную застройку, не являющихся историческими зданиями или объектами культурного наследия, в части увеличения высоты таких зданий выше конька крыши исторических зданий, расположенных на переднем плане (в том числе формирующих уличный фронт)[[89]](#footnote-90); иными словами, при проведении работ по увеличению высоты зданий, которые расположены за историческими зданиями, формирующими уличный фронт (т.е. видимыми с открытых городских пространств), застройщиками должно быть учтено, что реконструируемое здание фактически не должно восприниматься с открытых городских пространств. Указанное регулирование фактически исключает строительство на территории внутриквартальной застройки даже средне-этажных зданий в случае, если формирующее уличный фронт историческое здание состоит из нескольких этажей и по высоте не превышает 10 метров (подобная ситуация особенно характерна для Петроградского и Василеостровского районов, где исторические здания в своем большинстве редко превышают этажность в 3-4 этажа и общую высоту в 10-15 метров).

Таким образом, регулирование, установленное Законом Санкт-Петербурга № 820-7, существенным образом ограничивает права застройщиков, и, как следствие, градостроительную деятельность на территории города, исключая возможность адекватного ре-девелопмента в отношении устаревших и утративших свою ценность зданий, в то время как первоначальной целью было установление разумных ограничений для сохранения исторического облика Санкт-Петербурга. В связи с подобным регулированием возникало множество сложностей во взаимоотношениях между застройщиками, стремившимися всеми правдами и неправдами обойти положения указанного закона, и органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, которые принимали положения закона за однозначный запрет проведения каких-либо работ в части любых зданий, построенных до 1917 и 1957 года соответственно, в том числе объективно устаревших и/или утративших свою ценность.

Единственным вариантом решения данной проблемы видится уточнение положений закона, которое позволит установить более четкие критерии для исторических зданий соответственно изначальным целям Закона Санкт-Петербурга № 820-7; например, вместо «возраста» здания можно взять чуть более субъективные критерии, такие как «формирование исторического облика города», «особенная ценность исторического архитектурного решения», «архитектурная ценность здания» и другие.

Следует отметить наметившиеся подвижки ответственных органов исполнительной власти Санкт-Петербурга в данной части после возникших споров и разногласий в отношении здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Уральская улица, д. 8, лит. Б, а также спора по сносу «исторического» здания (также известного как «Манеж лейб-гвардии Финляндского полка»; по документам год постройки – 1938, хотя фактически здание было построено в середине XIX века и претерпело изменения в 1930-1940-х годах, в том числе изменение назначения на хлебозавод) по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 19[[90]](#footnote-91); КГИОП в лице заместителя председателя Михайлова Алексея Владимировича обещает пересмотреть положения Закона Санкт-Петербурга № 820-7 и в максимально скором времени «уйти от определения историчности исключительно по году и перейти к категории «ценная средовая застройка»»[[91]](#footnote-92).

В случае внесения обещанных изменений в положения указанного закона регулирование будет существенным образом доработано и предопределит дальнейшее перспективное развитие города, в том числе в связи с увеличением объема градостроительной деятельности.

## § 2.5. Архитектурно-градостроительный облик в Санкт-Петербурге

Согласно ГрК РФ нормативными правовыми актами высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, при реализации проектов по строительству ОКС наряду с мероприятиями, предусмотренными ст. 5.2 ГрК РФ, может осуществляться согласование архитектурно-градостроительного облика ОКС[[92]](#footnote-93).

В Санкт-Петербурге в 2015 году принят Закон Санкт-Петербурга № 692-147, устанавливающий порядок предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта (далее – АГОО). Данный порядок согласования АГОО устанавливается в сфере жилищного строительства и в сфере строительства ОКС нежилого назначения.

АГОО – это совокупность композиционных приемов, фасадных решений, градостроительных параметров объекта. Под композиционным приемом следует понимать взаимосвязанное и последовательное расположение частей и элементов архитектурного объекта, под фасадными решениями – решения наружных плоскостей объекта, включая материалы, членение, цветовое решение фасада, архитектурные детали и элементы декора, тип кровли (решение по ее устройству), определяемые функциональным назначением объекта, его конструктивными особенностями, стилистическим решением его образа. Градостроительными параметрами объекта являются параметры, определяемые в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в ПЗЗ СПб, а также функциональное назначение объекта и иные относимые к объекту характеристики планируемого развития территории, содержащиеся в утвержденной документации по планировке территории, включая материалы по ее обоснованию[[93]](#footnote-94).

Следует отметить, что до принятия закона Санкт-Петербурга от 7 июля 2021 года № 327-76[[94]](#footnote-95) определение понятия АГОО относилось исключительно к архитектурной части, принимаемым в связи с этим решениям, и никак не соотносилось с градостроительными параметрами объекта, устанавливающими совершенно другие, «градостроительные» характеристики. Внесение изменений позволило частично снять вопрос о том, как связаны между собой градостроительные параметры объекта и используемые для формирования единого архитектурного облика Санкт-Петербурга архитектурные решения отдельного объекта, формирующие АГОО. Данный вопрос имел значение в контексте определения объема полномочий органов исполнительной власти Санкт-Петербурга по проверке представленного застройщиком проекта на соответствие утвержденной документации по планировке территории в рамках установленной Законом Санкт-Петербурга № 692-147 процедуры: поскольку положительное решение о согласовании АГОО, без которого невозможно получение РнС в Санкт-Петербурге[[95]](#footnote-96), должно было быть получено до получения РнС (в том числе до подачи заявления на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства), возникали обоснованные сомнения в необходимости проведения «двойной» проверки соответствия информации об объекте, в том числе о его функциональном назначении и характеристиках, а также параметрах застройки утвержденной документации по планировке территории, проводимой в начале Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА) в рамках предоставления решения о согласовании АГОО, а затем Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – ГАСН) в рамках принятия решения о выдаче РнС. Например, такое регулирование исключало возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, поскольку для обращения за указанным разрешением, выдаваемым ГАСН, требовалось предварительно получить решение о согласовании АГОО, в приеме заявления на согласование которого в силу Закона Санкт-Петербурга № 692-147 отказывалось[[96]](#footnote-97). В случае получения такого разрешения на отклонение возникал вопрос, требуется ли повторное получение решения о согласовании АГОО в связи с внесенными изменениями.

Дополнив определение понятия АГОО, законодатель частично снял данный вопрос, устранив правовую неопределенность во взаимосвязи архитектурной составляющей и градостроительных характеристик объекта, тем самым дополнив полномочия КГА, однако при этом содержательная часть вопроса о необходимости двойной проверки, а также об урегулировании описанной выше ситуации решена не была.

Более того, сам по себе отказ в приеме заявления на основании несоответствия информации об объекте, в том числе о его функциональном назначении и характеристиках, а также параметрах застройки, содержащейся в материалах, утвержденной документации по планировке территории, представляется неправомерным. Выявление несоответствия является частью процедуры непосредственной проверки, содержательной частью, в то время как подача заявления (как и его прием) предполагает соблюдение формальных требований при подаче (например, отказ в приеме заявления в случае непредставления вместе с заявлением копии документа, удостоверяющего личность заявителя, доверенности при необходимости, или материалов АГОО, или предоставление материалов АГОО с нарушением требований к форме и составу, определенных КГА[[97]](#footnote-98)).

В связи с вышеизложенным, представляется необходимым либо скорректировать, дополнить существующее регулирование, устранив возникающие в ходе правоприменения вопросы, либо исключить из Закона Санкт-Петербурга № 692-147 положения, устанавливающие требование об отказе в приеме КГА заявления о предоставлении решения о согласовании АГОО в случае несоответствия информации об объекте, в том числе о его функциональном назначении и характеристиках, а также параметрах застройки утвержденной документации по планировке территории.

# Глава 3. Процедура строительства с учетом особенностей, установленных в Санкт-Петербурге

## § 3.1. Выполнение инженерных изысканий

Градостроительная деятельность для застройщика фактически начинается с выполнения инженерных изысканий – первого «этапа» при проведении строительных работ, работ по реконструкции ОКС.

Под инженерными изысканиями понимается «изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования»[[98]](#footnote-99).

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции ОКС, и без выполнения инженерных изысканий дальнейшие работы не допускаются[[99]](#footnote-100).

Ст. 5.2 ГрК РФ, введенная в силу в 2021 году, закрепила на федеральном уровне выполнение инженерных изысканий в качестве этапа реализации проекта по строительству или реконструкции ОКС. В отдельных случаях[[100]](#footnote-101) предшествовать выполнению инженерных изысканий может получение для выполнения данного вида работ сведений, документов, материалов, включая проведение инженерных изысканий при подготовке и утверждении документации по планировке территории (принятие решения о подготовке ППТ и/или ПМТ, общественные обсуждения или публичные слушания, утверждение документации по планировке территории).

Инженерные изыскания при строительстве выполняются в целях получения:

1. материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция ОКС, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;
2. материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции ОКС;
3. материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.[[101]](#footnote-102)

Согласно ГрК РФ необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований [технических регламентов](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=148719&dst=100138&field=134&date=08.05.2022)[[102]](#footnote-103) программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или технического заказчика, в зависимости от вида и назначения ОКС, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция ОКС, степени изученности указанных условий[[103]](#footnote-104).

Во исполнение ч. 6 ст. 47 ГрК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20[[104]](#footnote-105) утвержден перечень видов инженерных изысканий, порядок их выполнения, включая требования к составу, форме материалов и результатам инженерных изысканий (далее – Постановление № 20).

В качестве основных видов инженерных изысканий в Перечне указаны инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические и инженерно-геотехнические изыскания; к специальным видам относятся геотехнические исследования, обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций, поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения, локальный мониторинг компонентов окружающей среды, разведка грунтовых строительных материалов и локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод.

Также следует отметить, что приказом Минрегиона Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 624[[105]](#footnote-106) (далее – Приказ № 624) утвержден перечень видов работ по инженерным изысканиям, раскрывающий более подробно, какие именно работы требуются при выполнении основных видов инженерных изысканий, утвержденных Перечнем. Кроме того, существует ряд сводов правил (далее – СП), устанавливающих особенности проведения, техническую регламентацию основных видов инженерных изысканий (например, инженерно-экологических изысканий[[106]](#footnote-107), инженерно-гидрометеорологических изысканий[[107]](#footnote-108), инженерно-геодезических изысканий[[108]](#footnote-109) для строительства).

Отсутствие результатов инженерных изысканий, оформление результатов не в соответствии с установленными вышеуказанным постановлением Правительства Российской Федерации требованиями, а также выполнение инженерных изысканий неуполномоченными, ненадлежащими исполнителями в нарушение ГрК РФ[[109]](#footnote-110) является основанием для отказа в принятии направленных на экспертизу результатов инженерных изысканий и проектной документации[[110]](#footnote-111).

Основной проблемой в части регулирования инженерных изысканий в Санкт-Петербурге является отсутствие утвержденных на федеральном и региональном уровнях положений о проведении инженерно-гидрогеологических изысканий. Санкт-Петербург, большая часть которого расположена на болотной или прилегающей к водным источникам местности, постоянно страдает от количества связанных с некачественно проведенными инженерными изысканиями в части гидрогеологии аварийных ситуаций, возникающих при строительстве, эксплуатации зданий, особенно вблизи указанных местностей. Более того, в настоящий момент значительная часть развития девелопмента в Санкт-Петербурге происходит на намывной территории, вплотную прилегающей и расположенной на бывшей территории Финского залива.

Представляется необходимым в обязательном порядке в ближайшее время дополнить установленное на федеральном и региональном уровнях регулирование в части утверждения инженерно-гидрогеологических изысканий, внеся их в перечень основных видов инженерных изысканий, утвержденный Постановлением № 20, утвердить перечень работ по данному виду изысканий в Приказе № 624, установить региональное регулирование вопроса проведения инженерно-гидрогеологических изысканий, чтобы предотвратить возможные негативные последствия, связанные с увеличением объема аварийных ситуаций в результате проведения некачественных инженерных изысканий при строительстве на территории Санкт-Петербурга.

## § 3.2. Технологическое присоединение объектов

В 2021 году[[111]](#footnote-112) в ГрК РФ была введена ст. 52.1, посвященная вопросам технологического присоединения ОКС (или иначе подключения ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения).

В действительности данное «нововведение» федерального законодательства не является чем-то новым; вопросы получения застройщиком технических условий, последующего подключения планируемого к строительству, реконструкции объекта возникали на протяжении довольно длительного промежутка времени. Законодатель лишь частично объединил по смыслу размещенные ранее по всему тексту ГрК РФ положения, регулировавшие правоотношения, связанные с технологическим присоединением планируемого к размещению ОКС, дополнив указанное регулирование в части минимального срока действия технических условий (далее – ТУ), возможности установления платы за подключение в зависимости от этапа строительства, сроков предоставления ТУ после обращения[[112]](#footnote-113).

Практическая ценность ТУ заключается в определении технических характеристик снабжения (объема, мощности, максимальной нагрузки сетей и т.д.) в случае подключения планируемого к размещению ОКС; проще говоря, правообладатель сети определяет, сколько ресурсов может потребоваться для подключения, последующего обеспечения функционирующего объекта, сколько он готов предоставить и за какую плату.

ТУ является обязательным приложением к договору о технологическом присоединении ОКС[[113]](#footnote-114), заключаемому между застройщиком и поставщиком ресурсов; для градостроительной деятельности возможность технологического присоединения, ТУ могут иметь значение при определении максимальной площади объекта, его отдельных характеристик. Кроме того, предоставление ТУ является обязательным условием получения градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ)[[114]](#footnote-115).

Необходимость получения ТУ до получения ГПЗУ может быть обусловлена получаемыми от правообладателя сетей техническими характеристиками, которые могут иметь значение при формировании ГПЗУ (как раз в части характеристик строительства, в том числе при определении предельных параметров разрешенного строительства и т.д.).

Существующее регулирование в области технологического присоединения планируемых к строительству, реконструкции ОКС еще не сформировано до конца; фактически закон не устанавливает содержательной части, поскольку частные отношения между застройщиком и правообладателем сетей не должны и не могут регулироваться императивными положениями. Тем не менее, ст. 52.1 ГрК РФ определяет некоторые особенности процедуры получения ТУ, заключения договора о технологическом присоединении, поскольку в действительности ТУ могут иметь огромное значение как для отдельного ОКС, так и для развития территории в целом.

Учитывая вышеуказанное, следует отметить, что развитие регионального законодательства в части вопросов подключения ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения может потребовать длительное время, поскольку для его принятия и введения в действие должно скопиться достаточное количество вопросов в ходе применения законодательства, установленного на федеральном уровне и определяющего общие положения, с учетом особенностей, установленных в Санкт-Петербурге.

## § 3.3. Получение градостроительного плана земельного участка

ГрК РФ не устанавливает определения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) в ст. 1, однако исходя из совокупного регулирования можно составить следующее определение: ГПЗУ – это документ, предоставляемый по заявлению собственника, землепользователя участка или иного заинтересованного лица, содержащий информацию об основных, градостроительных и иных характеристиках земельного участка, предназначенный для использования при строительстве и реконструкции ОКС на территории земельного участка, в отношении которого он подготовлен.

Так, в ГПЗУ содержится информация:

1. о реквизитах ППТ и/или ПМТ в случае, если в отношении территории, на которой расположен земельный участок и в отношении которого подготовлен ГПЗУ, распространяет действие утвержденная документация по планировке территории;
2. о границах земельного участка, кадастровом номере земельного участка (при его наличии), или в определенном законом случае[[115]](#footnote-116) о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
3. о границах зоны планируемого размещения ОКС в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
4. о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство ОКС;
5. об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка;
6. о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
7. о требованиях к назначению, параметрам и размещению ОКС на указанном земельном участке, установленных в соответствии с ч. 7 ст. 36 ГрК РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается[[116]](#footnote-117);
8. о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;
9. об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
10. о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
11. о границах публичных сервитутов;
12. о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
13. о расположенных в границах земельного участка ОКС, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
14. о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
15. о возможности подключения (технологического присоединения) ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию;
16. о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;
17. о красных линиях.[[117]](#footnote-118)

Учитывая содержание и объем информации, содержащейся в ГПЗУ, следует сделать вывод о том, что данный документ является основным документом для подготовки проектной документации, проведении ее экспертизы, а также последующего строительства (в том числе для получения РнС и РнВ) на территории земельного участка.

Форма ГПЗУ утверждена приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 741/пр[[118]](#footnote-119).

В Санкт-Петербурге уполномоченным на подготовку, утверждение и выдачу ГПЗУ органом исполнительной власти является Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА)[[119]](#footnote-120). Процедура выдачи ГПЗУ установлена Административным регламентом КГА по предоставлению государственной услуги по выдаче ГПЗУ[[120]](#footnote-121).

Следует отметить, что за последние годы регулирование вопроса выдачи ГПЗУ в Санкт-Петербурге в контексте существовавших проблем было существенным образом доработано: так, до 2017 года Законом Санкт-Петербурга № 692-147 было установлено, что решение о согласовании АГОО предоставляется до утверждения ГПЗУ, при этом в силу ст. 5 данного закона решение о согласовании АГОО не предоставляется в случае, если заявление о выдаче ГПЗУ поступило до вступления закона в силу (т.е. до 18 января 2016 года). В связи с этим заявители, обратившиеся в КГА за выдачей ГПЗУ до указанной даты, автоматически лишались возможности получить на основании такого ГПЗУ РнС в силу требований о предоставлении решения о согласовании АГОО при обращении в ГАСН за выдачей РнС. Кроме того, данные положения создавали необходимость получения дополнительных согласований для получения ГПЗУ, что противоречило действовавшему законодательству с большей юридической силой.

С внесением изменений в 2017 году[[121]](#footnote-122), установивших принятие решения о согласовании АГОО до выдачи РнС, а затем в 2019 году (при исключении ст. 5 Закона Санкт-Петербурга № 692-147)[[122]](#footnote-123) указанная проблема была устранена; на данный момент регулирование ГПЗУ, содержащееся на региональном уровне, отвечает требованиям, установленным ГрК РФ.

## § 3.4. Подготовка проектной документации

Подготовка проектной документации (далее – ПД) является следующим этапом строительства после получения ГПЗУ.

С 2021 года[[123]](#footnote-124) помимо проектной документации в состав архитектурно-строительного проектирования также вошла рабочая документация (далее – РД).

Различия между проектной и рабочей документацией, исходя из определений, установленных в ГрК РФ, заключаются в этапе строительства: ПД обычно разрабатывается заранее, поскольку основное предназначение ПД сводится к определению архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений для обеспечения строительства[[124]](#footnote-125), в то время как непосредственно строительство и реконструкция осуществляются на основании и в соответствии с РД[[125]](#footnote-126). При этом, ГрК РФ предусмотрено, что подготовка ПД и РД может осуществляться одновременно.

Осуществление подготовки ПД (и РД соответственно) не требуется только при строительстве и реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более, чем три, предназначенный для проживания одной семьи) и садового дома. И даже здесь есть оговорка: подготовка ПД и РД потребуется, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства подлежит проверке на предмет достоверности ее определения[[126]](#footnote-127).

По общему правилу работы по договору о подготовке ПД, внесении изменений в ПД выполняются исключительно членами саморегулируемых организаций (далее – СРО) в области архитектурно-строительного проектирования, за исключением прямо установленных ГрК РФ случаев[[127]](#footnote-128). До 2017 года[[128]](#footnote-129) работы по подготовке ПД мог выполнять застройщик самостоятельно или привлеченные им по договору подряда третьи лица, не являющиеся членами СРО, однако лишь в той части, в которой работы не относились к видам работ, закрепленных в Приказе № 624 (работы, которые оказывают влияние на безопасность ОКС).

Следует отметить тесную взаимосвязь между подготовкой ПД и проведением инженерных изысканий; так, по договору подряда лица – члены СРО могут осуществлять подготовку ПД и организацию и координацию работ по инженерным изысканиям либо выполнить инженерные изыскания самостоятельно в случае указания на необходимость проведения инженерных изысканий в договоре (задание на проведение соответствующих работ). Более того, все то же лицо – член СРО, может получить ТУ на основании такого договора, если это предусмотрено договором[[129]](#footnote-130).

ПД разрабатывается в соответствии с требованиями технических регламентов[[130]](#footnote-131), обязательными при подготовке являются также СП и СНиП, перечень которых утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года № 815[[131]](#footnote-132). В связи с этим при прохождении государственной экспертизы, как полагают некоторые правоведы, основным предметом государственной экспертизы ПД является оценка ее соответствия требованиям технических регламентов[[132]](#footnote-133).

До принятия изменений в 2021 году[[133]](#footnote-134) ГрК РФ содержал перечень разделов ПД; в настоящий момент он содержит лишь отсылку, что состав и содержание ПД устанавливается Правительством Российской Федерации. Перечень обязательных разделов ПД установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87[[134]](#footnote-135), и состоит из:

1. Раздел 1 «Пояснительная записка»;
2. Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;
3. Раздел 3 «Архитектурные решения»;
4. Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
5. Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
6. Раздел 6 «Проект организации строительства»;
7. Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» (выполняется при необходимости сноса и/или демонтажа объекта)
8. Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»;
9. Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;
10. Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»;
11. Раздел 10 (1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»;
12. Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства»;
13. Раздел 12 «Иная документация» (в том числе декларация промышленной безопасности опасных производственных объектов, разрабатываемая на стадии проектирования; декларация безопасности гидротехнических сооружений, разрабатываемая на стадии проектирования, а также иная документация, предусмотренная законодательством РФ).

Что касается возможности внесения изменений в ПД после прохождения экспертизы, следует отметить принципиальную допустимость внесения изменений, при условии, что изменения одновременно:

1. не затрагивают несущие строительные конструкции ОКС, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы
2. не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов
3. не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта
4. соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий
5. соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении ОКС государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) ОКС, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ.[[135]](#footnote-136)

В случае внесения изменений, нарушающих хотя бы один из данных пунктов, требуется повторное прохождение процедуры экспертизы ПД.

Для регулирования вопроса подготовки ПД и РД в Санкт-Петербурге в силу существования в пределах городских границ огромного количества объектов, выявленных объектов культурного наследия, также следует учитывать, что особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (в том числе Законом № 73-ФЗ)[[136]](#footnote-137).

## § 3.5. Экспертиза проектной документации

ПД ОКС и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки ПД, подлежат экспертизе за исключением случаев[[137]](#footnote-138), установленных ГрК РФ.

Экспертиза проектной документации (далее – ЭПД) для целей градостроительной деятельности представляет собой проверку ПД на ее соответствие требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (в определенных случаях), санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям пожарной, ядерной, промышленной, радиационной безопасности и иным установленным законом требованиям[[138]](#footnote-139).

Из установленного ГрК РФ регулирования следует, что ЭПД может делиться на следующие категории:

1. обязательная (в случаях, установленных ГрК РФ) и необязательная (по собственной инициативе застройщика);
2. государственная (проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченными бюджетными и автономными учреждениями, государственной корпорацией «Росатом») и негосударственная (юридическими лицами, соответствующими требованиям, установленным ГрК РФ[[139]](#footnote-140)).

Порядок проведения государственной ЭПД установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145[[140]](#footnote-141) и включает в себя помимо общих положений перечень документов, предоставляемых при прохождении ПД государственной ЭПД; сроки проведения государственной ЭПД; положения об общем порядке проведения государственной ЭПД и особенностях, связанных с ЭПД при расчете сметной стоимости работ; размер платы и порядок взыскания платы за проведение государственной ЭПД, а также иные положения.

Вопросам регулирования порядка проведения негосударственной ЭПД посвящено Положение об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 года № 272[[141]](#footnote-142). Данное положение несколько конкретизирует случаи и основания проведения негосударственной ЭПД; в отношении процедуры проведения негосударственной ЭПД положение отсылает к процедуре, установленной для проведения государственной ЭПД и закрепленной в постановлении Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145.

Требования к срокам проведения устанавливаются ГрК РФ лишь в отношении государственной ЭПД (в отношении негосударственной ЭПД срок определяется договором[[142]](#footnote-143)). Сроки проведения государственной ЭПД определяются сложностью объекта, но в любом случае не должны превышать сорок два рабочих дня[[143]](#footnote-144) (фактически два месяца).

Основания для отказа в принятии ПД и результатов инженерных изысканий установлены ГрК РФ; к ним относятся:

1. отсутствие в составе ПД разделов, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87;
2. подготовка ПД не соответствующим установленным ГрК РФ требованиям лицом;
3. отсутствие результатов инженерных изысканий, требуемых в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20;
4. несоответствие результатов инженерных изысканий требуемым составу и форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20;
5. выполнение инженерных изысканий не соответствующим установленным ГрК РФ требованиям лицом;
6. направление на ЭПД не всех документов, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145;
7. направление ПД и (или) результатов инженерных изысканий в орган исполнительной власти, государственное учреждение, если в соответствии с ГрК РФ проведение государственной экспертизы ПД, результатов инженерных изысканий осуществляется иным органом исполнительной власти, иным государственным учреждением.[[144]](#footnote-145)

Результатом государственной ЭПД является заключение о соответствии или несоответствии ПД результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование и иным требованиям, предусмотренным ГрК РФ; о достоверности или недостоверности определения сметной стоимости строительства ОКС.

Форма заключения государственной экспертизы ПД, результатов инженерных изысканий утверждена приказом Минстроя России от 8 июня 2018 года № 341/пр[[145]](#footnote-146).

Уполномоченным на проведение государственной экспертизы ПД, результатов инженерных изысканий в Санкт-Петербурге является Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» (далее – СПБ ГАУ «ЦГЭ»)[[146]](#footnote-147), которое фактически является подразделением ГАСН.

Проведение негосударственной экспертизы ПД, результатов инженерных изысканий в связи с установленным регулированием может осуществлять надлежащим образом аккредитованное юридическое лицо или СПБ ГАУ «ЦГЭ», в зависимости от выбора заказчиком (застройщиком, техническим заказчиком).

Установленное на федеральном и региональном уровне законодательное регулирование является сформировавшимся, информативным, обладает правовой определенностью, в связи с чем в данной части сложно выделить какие-либо проблемы, требующие скорейшего решения.

## § 3.6. Получение разрешения на строительство

Получение застройщиком разрешения на строительство (РнС) является предпоследним этапом реализации проекта строительства, реконструкции ОКС. Исходя из совокупного толкования положений ГрК РФ проведение строительных работ (исключая подготовительные работы) возможно только после получения РнС, в связи с чем получение данного документа фактически является основной целью заинтересованного в строительстве лица в ходе градостроительной деятельности.

Согласно ГрК РФ РнС представляет собой документ, подтверждающий соответствие ПД:

1. требованиям, установленным градостроительным регламентом (при отсутствии – требованиям к назначению, параметрам и размещению ОКС на указанном земельном участке), утвержденным ППТ и ПМТ (за исключением случаев, когда ППТ и ПМТ не установлены и не требуются) при осуществлении строительства, реконструкции ОКС, не являющегося линейным объектом;
2. требованиям, установленным ППТ и ПМТ, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта;
3. требованиям, установленным ППТ, в случае выдачи РнС линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения ОКС на земельном участке в соответствии с ВРИ земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.[[147]](#footnote-148)

По общему правилу РнС выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (исключения установлены в отношении объектов, указанных в ч. 5 ст. 51 ГрК РФ, РнС в отношении которых выдают органы власти, перечисленные в ч. 6 ст. 51 ГрК РФ) по заявлению застройщика с приложением следующих документов:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. ГПЗУ, выданный за три года до подачи заявления о выдаче РнС (в отношении линейных объектов – утвержденная документация по планировке территории с указанием реквизитов);
3. результаты инженерных изысканий; утвержденные после прохождения ЭПД материалы ПД, содержащие пояснительную записку, схему планировочной организации земельного участка, а также разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к ОКС, проект организации строительства ОКС;
4. положительное заключение ЭПД;
5. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (при наличии);
6. согласие всех правообладателей ОКС при реконструкции такого объекта;
7. копию свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение ЭПД;
8. документы, предусмотренные законодательством об охране объектов культурного наследи в случае проведения работ по реконструкции, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;
9. копию решения об установлении, изменении зон с особыми условиями использования территории при необходимости размещения такой зоны в связи со строительством объекта;
10. копию договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкция ОКС планируется в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории.

Законодательством запрещено требовать иные документы кроме перечисленных выше для выдачи РнС[[148]](#footnote-149).

ГрК РФ установлены случаи, когда РнС не выдается, в том числе при отсутствии правил землепользования и застройки (за исключением объектов, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или не устанавливаются градостроительные регламенты[[149]](#footnote-150), а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами), а также в случае несоответствия ПД ограничениям использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории.

Кроме того, РнС не требуется при строительстве, реконструкции:

1. гаража;
2. жилого, садового дома, хозяйственных построек на территории садового земельного участка;
3. объектов, не являющихся ОКС;
4. строений и сооружений вспомогательного назначения;
5. изменения ОКС, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
6. капитального ремонта ОКС;
7. буровых скважин;
8. зданий посольств, консульств, представительств Российской Федерации за рубежом;
9. объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;
10. размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;
11. иных случаях, установленных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.[[150]](#footnote-151)

Форма РнС установлена приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 года № 117/пр[[151]](#footnote-152); РнС включает информацию о видах строительных работ (строительство, реконструкция ОКС, работы по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, строительство, реконструкция линейного объекта), наименование ОКС в соответствии с ПД, наименование организации, выдавшей положительное заключение ЭПД, сведения о земельном участке (его характеристиках), ГПЗУ, ППТ и ПМТ (при наличии), краткие проектные характеристики планируемого объекта и иную информацию, получаемую в результате предоставления документов, перечисленных в ч. 7 ст. 51 ГрК РФ.

Выдача РнС в Санкт-Петербурге в соответствии с региональным законодательством[[152]](#footnote-153) осуществляется ГАСН.

Процедура выдачи РнС установлена Административным регламентом ГАСН по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства в случаях, установленных действующим законодательством, на проведение работ по созданию искусственного земельного участка[[153]](#footnote-154) (далее – Регламент СПб по выдаче РнС).

Регламент СПб по выдаче РнС устанавливает порядок действий, перечень необходимых документов, прилагаемых к заявлению о выдаче РнС, срок выдачи РнС после получения заявления, основания для отказа в выдаче РнС. Кроме того, как указывалось выше, Регламент СПб по выдаче РнС также устанавливает особенность Санкт-Петербурга, связанную с необходимостью получения решения о согласовании АГОО до обращения за выдачей РнС. Регулирование, содержащееся в Регламенте, соответствует установленному на федеральном уровне регулированию в полном объеме.

Для Санкт-Петербурга помимо общих положений, устанавливающих регулирование в части РнС, учитывая особенности, в том числе статус исторического поселения федерального значения, количество объектов культурного наследия, расположенных в пределах границ города, не менее важным помимо проведения строительных работ является проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Согласно Закону № 73-ФЗ к работам по сохранению объектов культурного наследия (далее – ОКН) относятся: консервация, ремонт, реставрация, приспособление ОКН для современного использования[[154]](#footnote-155).

Работы по сохранению ОКН, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН, проводятся в соответствии с Законом № 73-ФЗ, ГрК РФ, устанавливающим необходимость получения разрешения на проведение таких работ по форме, установленной органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органами охраны ОКН) и с учетом предусмотренных указанными органами особенностей региона. Кроме того, выдаче разрешения на проведение работ по сохранению (форма утверждена приказом Минкультуры России от 21 октября 2015 года № 2625[[155]](#footnote-156)) предшествует выдача задания на проведение работ по сохранению ОКН (форма задания утверждена приказом Минкультуры России от 8 июня 2016 года № 1278[[156]](#footnote-157)), а также государственная ЭПД, по результатам которой должно быть получено положительное заключение.

Органом исполнительной власти Санкт-Петербурга, ответственным за согласование проведения подобных работ, государственную ЭПД, выдачу задания, разрешения на проведение работ по сохранению ОКН является КГИОП[[157]](#footnote-158).

В целях исполнения законодательства в части охраны, сохранения ОКН распоряжением КГИОП от 29 июня 2012 года № 10-108[[158]](#footnote-159) утвержден Административный регламент по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство в случае осуществления реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта. В развитие необходимости охраны памятников в 2019 году КГИОП издал распоряжение от 22 марта 2019 года № 138-р[[159]](#footnote-160), утвердившее Административный регламент по предоставлению разрешения на проведение работ по сохранению ОКН не только в случае, если затрагивается конструктив, но и в целом в отношении ОКН, выявленных ОКН регионального значения, поскольку недобросовестные застройщики всячески обходили положения предыдущего регулирования в случае, когда работы не изменяли конструктивные и иные влияющие на безопасность здания характеристики. Кроме того, в связи с принятием указанного распоряжения работы по сохранению ОКН, затрагивающие конструктив, были обособлены от иных работ, что позволило обособить указанные работы и исключить усложненные процедуры для добросовестных застройщиков.

Принятие распоряжения от 22 марта 2019 года № 138-р следует оценивать исключительно с позитивной стороны, поскольку введенное регулирование положительно сказалось на развитии градостроительной деятельности города в частности и на его общем развитии в целом.

Также следует отдельно отметить принятие Закона Санкт-Петербурга от 9 апреля 2020 года № 163-48[[160]](#footnote-161), утвердившего некий общий порядок реализации проекта реставрации или капитального ремонта, структуру при проведении работ по сохранению ОКН в историческом центре Санкт-Петербурга, систематизировавшего существовавшее ранее регулирование в отношении работ по реставрации, капитальному ремонту, приспособлению ОКН в целях качественного улучшения сохранения, использования, популяризации и государственной охраны ОКН, расположенных в историческом центре Санкт-Петербурга, регенерации историко-градостроительной среды, благоустройства территории ОКН.

С учетом установленных целей данный закон с точки зрения усовершенствования регулирования также воспринимается исключительно положительно; единственным недостатком на данный момент видится лишь «ограниченность» его действия территорией в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга и определенных законодательством Санкт-Петербурга о границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон[[161]](#footnote-162).

Представляется, что увеличение площади его действия, в том числе в пределах административных границ Санкт-Петербурга, является обязательным для установления единого регулирования на всей территории Санкт-Петербурга в целях развития города целиком, а не в определенной части, что также будет справедливо по отношению к гражданам, проживающим на территории, не входящей в «исторический центр» Санкт-Петербурга.

## § 3.7. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию

Получение разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию (далее – РнВ) является окончанием строительства в плоскости градостроительной деятельности. РнВ представляет собой документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции ОКС в полном объеме в соответствии с РнС, ПД, соответствие построенного объекта требованиям к строительству и реконструкции, установленным на дату выдачи ГПЗУ (в отношении линейных объектов – утвержденным ППТ и ПМТ, если иное не установлено законом)[[162]](#footnote-163).

Для ввода построенного объекта в эксплуатацию застройщик обращается за выдачей РнВ в орган, которым выдано РнС объекта.

К заявлению застройщика о выдаче РнВ в соответствии с ч. 3 ст. 55 ГрК РФ прикладываются:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. ГПЗУ, представленный для получения РнС (в отношении линейных объектов – утвержденная документация по планировке территории с указанием реквизитов);
3. РнС;
4. акт приемки ОКС (при осуществлении работ на основании договора строительного подряда);
5. акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного ОКС проектной документации[[163]](#footnote-164), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности ОКС приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);
6. акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией)
7. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного ОКС, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта
8. заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора[[164]](#footnote-165)) о соответствии построенного, реконструированного ОКС ПД, или заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти, выдаваемое в установленных ГрК РФ случаях[[165]](#footnote-166);
9. документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
10. акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования
11. технический план ОКС, подготовленный в соответствии с требованиями федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[166]](#footnote-167).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 года № 575[[167]](#footnote-168) введены антикризисные меры поддержки; до 01 января 2023 года в части выдачи РнВ застройщик при предоставлении документов к заявлению на выдачу вправе не прикладывать часть вышеуказанных документов (в том числе ГПЗУ или утвержденную документацию по планировке территории, акт приемки ОКС при выполнении строительных работ по договору строительного подряда и др.; полный перечень содержится в пп. «ж» п. 4 указанного постановления).

Между тем, указанный перечень документов не является исчерпывающим; Правительством Российской Федерации могут устанавливаться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки ОКС на государственный учет[[168]](#footnote-169).

ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче РнВ, к которым относятся:

1. отсутствие документов, требуемых для выдачи РнВ (с учетом антикризисных мер за исключением указанных в пп. «ж» п. 4 постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 года № 575);
2. несоответствие построенного, реконструированного ОКС требованиям, установленным ГПЗУ (или в случае линейных объектов – утвержденной документации по планировке территории);
3. несоответствие построенного, реконструированного ОКС требованиям, установленным в РнС;
4. несоответствие построенного, реконструированного ОКС ПД;
5. несоответствие построенного, реконструированного ОКС ВРИ земельного участка или иным ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, на дату выдачи РнВ.

Форма РнВ утверждена тем же приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 года № 117/пр, что и форма РнС, и включает информацию об итоговых характеристиках-сведениях об ОКС (объем, площадь объекта, жилых и нежилых помещений; материалы, использованные при строительстве; иные показатели и характеристики объекта), строительном адресе объекта, адресе объекта в соответствии с государственным адресным учетом, реквизитах РнС.

Органом, уполномоченным на выдачу РнВ в Санкт-Петербурге является ГАСН; процедура выдачи РнВ определяется Административным регламентом ГАСН по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства и искусственных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством, утвержденном распоряжением ГАСН от 30 декабря 2016 года № 10-р[[169]](#footnote-170).

Как было отмечено выше, для Санкт-Петербурга в силу статуса исторического поселения, нахождения на территории города большого количества ОКН и выявленных ОКН не менее важным является регулирование, определяющее порядок выдачи и требования к РнВ объектов при проведении работ по сохранению ОКН.

Такое регулирование установлено в части порядка выдачи РнВ в случае осуществления реконструкции ОКН, если при проведении работ по сохранению затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, Административным регламентом КГИОП, утвержденным распоряжением КГИОП от 29 июня 2012 года № 10-109[[170]](#footnote-171). Следует отметить, что в случае с РнВ региональное законодательство не выделяет порядок получения РнВ в ситуации, когда конструктив не затрагивается (в отличие от регулирования в части РнС, где предусмотрен отдельный регламент[[171]](#footnote-172)), что влечет частичную правовую неопределенность при ответе на вопрос о том, допустимо ли применение положений Административного регламента, утвержденного распоряжением КГИОП от 29 июня 2012 года № 10-109, в описанном случае.

Представляется необходимым ввиду существования порядка выдачи РнС при проведении работ по сохранению ОКН, не затрагивающих конструктив, для развития законодательства и устранения указанной неопределенности определить и порядок выдачи РнВ в таком случае путем принятия распоряжения КГИОП, которое утвердило бы соответствующий Административный регламент.

# Заключение

Правовое регулирование градостроительной деятельности является обязательной правовой частью развития государства, конкретной территории, поскольку градостроительство участвует как в развитии экономики в целом, так и в развитии и улучшении условий жизни граждан-жителей России.

Основные принципы, заложенные в ГрК РФ[[172]](#footnote-173), свидетельствуют о стремлении законодателя установить наиболее благоприятные условия для повседневной жизни людей, при этом развитие территории, строительство жилья, магазинов, больниц и поликлиник, формирование на общедоступной территории парков, садов является безусловным атрибутом развития так называемой «социальной инфраструктуры», призванной создать удобство использования территории, обеспечив права и законные интересы жителей данной территории в части сведения к минимуму неблагоприятного воздействия на окружающую среду. Несомненным в данном случае является необходимость предусмотреть «сбалансированные» (т.е. отвечающие критерию обеспечения баланса публичных и частных интересов) правила размещения опасных, вредных для здоровья объектов (производственные объекты, линии связи и т.д.), которые в то же время способствуют развитию территории в той или иной степени, вместе с объектами капитального строительства, являющимися местами повседневного пребывания людей (многоквартирные дома, объекты торговли, поликлиники, многофункциональные деловые центры и т.д.).

Для Санкт-Петербурга, исторического поселения федерального значения, «культурной» столицы сбалансированное регулирование особенно важно, поскольку признак культуры города обеспечивается в том числе наличием на территории огромного количества объектов культурного наследия, которые необходимо сохранять, в то время как для развития города, его эргономики, прогресса требуется место для стройки новых объектов, способствующих такому развитию. Крайне нежелательной видится градостроительная деятельность, при которой город утратит свой уникальный облик, формирующийся за счет единства построенных за период нескольких столетий и сохранившихся после потрясений и ужасов революции, двух мировых войн (особенно Великой отечественной войны) объектов, в том числе объектов культурного наследия. «Анти-пример» Москвы в данном контексте является особенно актуальным, где, на взгляд автора, современное строительство «убило» исторический центр, фактически вытеснив символизировавшие разные эпохи развития государства и столицы объекты капитального строительства, где-то загородив их, а где-то и вовсе стало основанием для постепенного сноса, демонтажа непризнанных объектами культурного наследия примеров архитектуры XVIII-XX века.

Установленное в Санкт-Петербурге на региональном уровне регулирование призвано обеспечить баланс развития города и существования, поддержания состояния зданий, формирующих исторический облик Санкт-Петербурга, объектов культурного наследия; ГрК РФ, будучи актом, посвященным градостроительной деятельности, не может в полной мере обеспечить такой баланс, в связи с чем регулирование градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге не может основываться исключительно на нормах ГрК РФ, должно также подкрепляться регулированием, направленным на обеспечение сохранности объектов культурного наследия (в том числе, на Закон № 73-ФЗ), а также на региональные положения, обеспечивающие сохранение исторического облика, единство примененных архитектурных решений.

Проведенное автором данной работы исследование показало, что законодательство, посвященное градостроительной деятельности (преимущественно ГрК РФ) постоянно развивается: ежегодно вносятся сотни изменений, дополнений в установленное регулирование с целью оптимизации и актуализации положений закона применительно к необходимости развития государства в целом и института градостроительства как механизма такого развития в частности.

Кроме того, следует отметить, что региональное законодательство Санкт-Петербурга также не стоит на месте и в подавляющем большинстве случаев соответствует федеральному, с учетом особенностей, устанавливаемых земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия и т.д.

Между тем при анализе положений действующего регионального законодательства о градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге автором были выявлены следующие проблемы и пробелы, подлежащие устранению.

Так, например, в ходе анализа правоприменительной практики, складывающейся в области применения Генплана СПб, был выявлен рост случаев несоответствия фактического использования земельного участка установленному в Генплане СПБ функциональному назначению территории. Автором предложены несколько вариантов решения данной проблемы: осуществляемая уполномоченным органом законодательной и исполнительной власти Санкт-Петербурга актуализация положений Генплана СПБ на регулярной основе (например, ежегодно, с учетом необходимости проведения анализа использования территории уполномоченными органами) либо сокращение минимального срока действия Генплана СПб с целью снизить риск возникновения подобных ситуаций.

Еще одной проблемой, выявленной в рамках исследования, проводимого автором, является несоответствие ПЗЗ СПб нормативным правовым актам с большей юридической силой (ГрК РФ) в части нахождения земельных участков сразу в нескольких территориальных зонах, установленных ПЗЗ СПб. Судебная практика выработала соответствующий подход к решению данной проблемы, однако более «удачным» вариантом ее решения видится не судебное оспаривание, а дополнение порядка внесения изменений в ПЗЗ на основании заявления землепользователя (собственника или владельца земельного участка) в уполномоченный орган, требующее предварительного дополнения перечня оснований для внесения изменений, установленных в ч. 2 ст. 33 ГрК РФ.

В качестве решения проблемы, связанной с необходимостью актуализации утвержденной в 2000-2010х годах документации по планировке территории, действующей в Санкт-Петербурге, автором предложено предусмотреть дополнительное финансирование бюджета Санкт-Петербурга для проведения соответствующей актуализации органами исполнительной власти или привлеченными сторонними исполнителями, либо, что представляется более реалистичным, финансирование проведения работ по внесению изменений либо осуществление указанных работ с последующим принятием изменений заинтересованными лицами, в том числе инвесторами, застройщиками; закрепление данной модели актуализации утвержденной документации по планировке территории на региональном или федеральном уровне.

Еще одной проблемой, для которой в настоящий момент разрабатывается решение, является изменение модели признания знания историческим в порядке, установленном Законом Санкт-Петербурга № 820-7. В частности, в действующей редакции критерием определения здания «историческим» является его возраст (построенное до 1917 или до 1957 года соответственно), в то время как гораздо более целесообразным представляется определение исторического здания исходя из критериев «формирования исторического облика города», «особенной ценности исторического архитектурного решения», «архитектурной ценность здания» и иных схожих критериев. В случае принятия обещанных представителем КГИОП изменений, перехода к категории «ценная средовая застройка», установленное регулирование существенным образом улучшится и будет адаптировано под актуальные требования к развитию городской среды, сохранив исторический облик Санкт-Петербурга, что является основной ценностью при решении данного вопроса.

Кроме того, по мнению автора существует объективная необходимость внести изменения в Закон Санкт-Петербурга № 692-147, регулирующий порядок согласования АГОО в городе. В частности, содержащееся в нормативном правовом акте регулирование подлежит пересмотру в связи с тем, что устанавливает необходимость в рамках подачи заявления о принятии решения о согласовании АГОО выявления соответствия информации об объекте, в том числе о его функциональном назначении и характеристиках, а также параметрах застройки утвержденной документации по планировке территории (фактически данное требование дублирует полномочия ГАСН при выдаче РнС, при этом не учитывая, что после получения согласования АГОО до выдачи РнС (или разрешения на отклонение от предельных параметров) в проект могут быть внесены изменения, не учтенные в рамках проверки соответствия КГА, в то время как законом не урегулированы положения о необходимости повторного обращения, хотя решение о согласовании АГОО является обязательным для получения РнС, основного разрешительного документа при проведении строительных работ); органом исполнительной власти также не обоснованна необходимость проведения «двойной» проверки. Также сам по себе отказ в приеме заявления о принятии решения о согласовании АГОО представляется неправомерным, поскольку такое основание отказа в приеме заявления как несоответствие информации об объекте, в том числе о его функциональном назначении и характеристиках, а также параметрах застройки утвержденной документации по планировке территории, требует проверки содержательной части, ВТО время как отказ в приеме документов может быть лишь по формальным основаниям. Предложенный автором вариант решения проблемы сводится к необходимости скорректировать, дополнить существующее регулирование, устранив возникающие в ходе правоприменения вопросы, либо исключить из Закона Санкт-Петербурга № 692-147 положения, устанавливающие требование об отказе в приеме КГА заявления о предоставлении решения о согласовании АГОО в случае несоответствия информации об объекте, в том числе о его функциональном назначении и характеристиках, а также параметрах застройки утвержденной документации по планировке территории.

В данной работе автором представлена еще одна проблема, связанная с недостающим в части проведения инженерно-гидрогеологических работ, необходимых при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Санкт-Петербурге в связи с особенностями местности, на которой производятся строительные работы. Автор предлагает дополнить на федеральном, региональном уровнях регулирование в части требований к обязательному проведению инженерно-гидрогеологических изысканий в Санкт-Петербурге в целях минимизации рисков возникновения аварийных ситуаций при строительстве, эксплуатации объектов капитального строительства, в том числе посредством внесения указанных работ в перечень видов инженерных изысканий, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20, уточнить перечень работ для данного вида инженерных изысканий, внеся дополнения в приказ Минрегиона Российской Федерации от 30 декабря 2019 года № 624.

Автором при анализе региональных положений законодательства, устанавливающих регулирование вопроса выдачи РнС в Санкт-Петербурге при проведении работ по сохранению объектов, предложено расширить сферу действия Закона Санкт-Петербурга от 9 апреля 2020 года № 163-48, изменив границы действия с исторического центра города на административные границы города и дополнив регулирование (в части территории, не входящей в исторический центр) при необходимости.

Для развития регионального законодательства и устранения правовой неопределенности, связанной с наличием двух отдельных регламентов КГИОП по выдаче РнС на проведение работ по сохранению ОКН (один устанавливает порядок выдачи при проведении работ по реконструкции в рамках работ по сохранению ОКН, затрагивающих конструктивные характеристики; другой устанавливает требования к порядку выдачи РнС для проведения работ по сохранению ОКН и выявленных ОКН на территории Санкт-Петербурга в целом, по всей видимости, не затрагивающих конструктивные характеристики реконструируемого объекта) утвердить отдельный регламент по выдаче РнВ в случае, когда работы по сохранению ОКН не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Таким образом, методом теоретического и практического исследования были достигнуты все поставленные автором в данной работе цели, а именно были выявлены проблемы действующего регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге, а также выдвинуты предложения по его улучшению посредством внесения изменений, дополнений в уже существующее регулирование, принятие в отдельных сферах дополнительных положений регионального законодательства Санкт-Петербурга.

# Список использованной литературы

1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы
   1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации
      1. Федеральные законы
         1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147. (в ред. от 16.02.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 26. Ст. 2519. (в ред. от 21.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16. (в ред. от 30.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         4. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5. (в ред. от 02.07.2013). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         5. «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ //Собр. законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. (в ред. от 01.05.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         6. «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2017 г. № 443-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2018. № 1 (часть 1). Ст. 27. (в ред. от 11.06.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         7. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 31 июля 2020 г. № 264-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2020. № 31 (часть 1). Ст. 5023. (в ред. от 31.07.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         8. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 1 июля 2021 г. № 275-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2021. № 27 (часть I). Ст. 5103. (в ред. от 01.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         9. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 1 июля 2021 г. № 276-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2021. № 27 (часть I). Ст. 5104. (в ред. от 01.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
      2. Постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации
         1. «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 19 янв. 2006 г. № 20 // Собр. законодательства РФ. 2006. № 4. Ст. 392. (в ред. от 15.09.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 // Собр. законодательства РФ. 2007. № 11. Ст. 1336. (в ред. от 23.03.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 16 фев. 2008 г. № 87 // Собр. законодательства РФ. 2008. № 8. Ст. 744. (в ред. от 01.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         4. «Об утверждении Положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 16 янв. 2010 г. № 2 // Собр. законодательства РФ. 2010. № 3. Ст. 335. (утр. силу 09.11.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         5. «Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 31 марта 2012 г. № 272 // Собр. законодательства РФ. 2012. № 17. Ст. 1960. (в ред. от 01.10.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         6. Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения [Электронный ресурс]: расп. Правительства Рос. Федерации от 8 окт. 2015 г. № 2004-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 42. Ст. 5819. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         7. «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 28 мая 2021 г. № 815 // Собр. законодательства РФ. 2021. № 23. Ст. 4060. (в ред. от 28.05.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         8. «О расчетных показателях, подлежащих установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 16 дек. 2020 г. № 2122 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2020. № 52 (часть 1). Ст. 8816. (в ред. от 29.12.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         9. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 2 апр. 2022 г. № 575 // Собр. законодательства РФ. 2022. № 15. Ст. 2494. (в ред. от 02.04.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
      3. Нормативные акты федеральных органов исполнительной власти и уполномоченных организаций
         1. «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» [Электронный ресурс]: приказ Минрегиона РФ от 30 дек. 2009 г. № 624 // Рос. газ. 2010. № 88. (в ред. от 14.11.2011). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений» (зарегистрировано в Минюсте РФ 21.09.2010 № 18487). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 19 фев. 2015 г. № 117/пр // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 19.02.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         4. «Об утверждении порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» [Электронный ресурс]: приказ Минкультуры России от 21 окт. 2015 г. № 2625 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 04.05.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         5. «Об утверждении порядка выдачи задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» [Электронный ресурс]: приказ Минкультуры России от 8 июня 2016 г. № 1278 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 08.06.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         6. «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 741/пр // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 02.09.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         7. «Об утверждении Требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий » [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 8 июня 2017 г. № 341/пр // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 02.03.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         8. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [Электронный ресурс]: приказ Росреестра от 10 нояб. 2020 г. № П/0412 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 16.09.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         9. «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 15 февр. 2021 г. № 71.
      4. Иные официальные документы органов государственной власти Российской Федерации
         1. СП 11-102-97. Инженерно-экологические изыскания для строительства. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. СП 11-103-97. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. СП 11-104-97. Система нормативных документов в строительстве. Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
   2. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления
      1. Законы субъектов Российской Федерации
         1. «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» [Электронный ресурс]: закон СПб от 19 янв. 2009 г. № 820-7 // Информ. бюл. Администрации СПб. 2009. № 7/1. (в ред. от 29.07.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» [Электронный ресурс]: закон СПб от 2 дек. 2015 г. № 692-147 // Вест. зак. собр. СПб. 2015. № 36. (в ред. от 07.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. О Генеральном плане Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: закон СПб от 22 дек. 2015 г. № 728-99 // Информ. бюл. Администрации СПб. 2020. № 51. (в ред. от 19.12.2018, с изм. от 07.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         4. «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» [Электронный ресурс]: закон СПб от 4 июня 2019 г. № 263-60 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 04.06.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         5. «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: закон СПб от 9 апр. 2020 г. № 163-48 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 26.01.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         6. «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» [Электронный ресурс]: закон СПб от 7 июля 2021 г. № 327-76 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 07.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
      2. Нормативные акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации
         1. «О Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 28 апр. 2004 г. № 651 // Вестник Администрации СПб. 2004. № 6. (в ред. от 10.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. «О Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 26 окт. 2004 г. № 1747 // Вестник Администрации СПб. 2004. № 12. (в ред. от 11.11.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. «О создании санкт-петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 23 окт. 2009 г. № 1177 // Вестник Администрации СПб. 2009. № 11. (в ред. от 23.10.2009). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         4. О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 21 июня 2016 г. № 524 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 13.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         5. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 11 апр. 2017 г. № 257 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 11.04.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         6. «Об утверждении схемы территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения [Электронный ресурс]: пост. Правительства Лен. области от 17 июня 2021 г. № 380 // оф. интернет-портал Администрации Лен. области. – Режим доступа: <https://lenobl.ru/>. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
      3. Иные официальные документы органов власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления
         1. «Об утверждении Административного регламента КГИОП по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство в случае осуществления реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 29 июня 2012 г. № 10-108 // Инф. бюл. Администрации СПб. 2012. № 28. (в ред. от 25.06.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         2. «Об утверждении Административного регламента КГИОП по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объекта в эксплуатацию в случае осуществления реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 29 июня 2012 г. № 10-109 // Инф. бюл. Администрации СПб. 2012. № 28. (в ред. от 20.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         3. «Об утверждении Административного регламента Службы по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства в случаях, установленных действующим законодательством, на проведение работ по созданию искусственного земельного участка» [Электронный ресурс]: расп. ГАСН от 30 дек. 2016 г. № 9-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 11.08.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         4. «Об утверждении Административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства и искусственных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством» [Электронный ресурс]: расп. ГАСН от 30 дек. 2016 г. № 10-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 10.09.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
         5. «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 22 марта 2019 г. № 138-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 17.04.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Материалы судебной практики
   1. Материалы судебной практики Российской Федерации
      1. Определение Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17.
      2. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.03.2019 № 78-АПА19-4.
      3. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 01.08.2018 № 41-КГ18-12.
      4. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017) [Электронный ресурс]: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15 ноября 2017 года // Бюл. Верховного Суда РФ. 2018. № 11. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
      5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) [Электронный ресурс]: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 года // Бюл. Верховного Суда РФ. 2019. № 5. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
      6. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.09.2021 по делу № 88а-15294/2021.
      7. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10.11.2021 по делу № 88а-18365/2021.
      8. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 19.01.2021 по делу № 66а-83/2021.
      9. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 21.07.2021 по делу № 66а-835/2021.
      10. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 10.11.2021 по делу № 66а-1302/2021.
      11. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 06.04.2022 по делу № 66а-327/2022.
      12. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 30.06.2020 по делу № 3а-105/2020.
      13. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 12.04.2021 по делу № 3а-16/2021.
      14. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 07.12.2021 по делу № 3а-225/2021.
      15. Решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 16.09.2021 по делу № 2а-91/2021, отмененное Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 07.04.2022 по делу № 33а-5226/2022.
3. Специальная литература
   1. Книги
      1. Анохин, В.С. Предпринимательское право : учеб. для студ. высш. учеб. заведений // под ред. В. С. Анохина. – М. : Владос, 2003. – 392 с.
      2. Болтанова, Е.С. Основы правового регулирования застройки земель : монография / Е. С. Болтанова. - Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2019. - 268 с.
      3. Жаркова О.А. Правовое регулирование капитального строительства : учебное пособие / Жаркова О.А. – С. –Пб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2013. – 111 с.
      4. Крассов, О.И. Земельное право: Учебник / О.И. Крассов. - 4-e изд., перераб. и доп. - Москва : Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 608 с.
      5. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин, А.И. Кулаков, И.С. Митина [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. 288 с.
   2. Статьи
      1. Башарин А.В. О возможности отказа в выдаче разрешения на строительство на основании положений генерального плана, некоторые размышления о юридической силе генеральных планов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 1. С. 11.
      2. Башарин А.В., Петунов А.А. Защита прав правообладателей земельных участков при изменении документов градостроительного зонирования // Закон. 2019. N 6. С. 157-171.
      3. Жаркова О.А. Понятие объекта капитального строительства // В сбор. Science SPbU-2020. Сборник материалов Международной конференции по естественным и гуманитарным наукам. Санкт-Петербургский государственный университет. 2021. С. 908-909.
      4. Некрестьянов Д.С. Отмена и изменение разрешения на строительство // Закон. 2019. № 2. С. 70-78.
4. Интернет-ресурсы
   1. Кудин Никита. А чем вы занимались до 17-го года? Смольный передумал уважать архитектурную старость по умолчанию [Электронный ресурс]: ежедневное петербургское сетевое издание «Фонтанка.ру». – Режим доступа: <https://www.fontanka.ru/2022/04/07/71240276/>. – 07.04.2022 (дата обращения: 18.04.2022).
   2. Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: правовой портал Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. – Режим доступа: <https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/> (дата обращения: 13.05.2022).
   3. Юридический справочник застройщика [Электронный ресурс]: М.С Алексеев [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. 6-я ред. СПб, 2021. – Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/> (дата обращения: 20.03.2022).

Аннотация.

Градостроительная деятельность заслуженно признается одним из важнейших, системообразующих институтов для развития государства, его экономической системы. Настоящее исследование посвящено комплексному анализу правового регулирования в сфере градостроительства в России, а ключевая особенность исследования заключается в изучении, выявлении правовых проблем и пробелов регулирования при осуществлении градостроительной деятельности на территории исторического поселения федерального значения города Санкт-Петербург, а также внесении предложений по усовершенствованию действующего регионального законодательства в соответствующей части.

Annotation.

Urban planning is deservedly recognized as one of the most important and system-forming institutions for the development of the state and its economic system. This research is focused on the comprehensive analysis of legal regulation in the field of urban planning in Russia, and the key feature of the research is to study, identify legal problems and regulatory gaps in the implementation of urban planning activities in the territory of the historical settlement of federal significance in the city of Saint-Petersburg, as well as making proposals to improve the current regional legislation in the relevant part.

Ключевые слова: градостроительство, градостроительная деятельность, историческое поселение, капитальное строительство, этапы строительства, процедура строительства, строительство в Санкт-Петербурге.

Key words: urban planning, historical settlement, capital construction, stages of capital construction, construction procedure, construction in St. Petersburg.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16. (в ред. от 30.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-2)
2. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 26. Ст. 2519. (в ред. от 21.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-3)
3. «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» [Электронный ресурс]: закон СПб от 19 янв. 2009 г. № 820-7 // Информ. бюл. Администрации СПб. 2009. № 7/1. (в ред. от 29.07.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-4)
4. «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» [Электронный ресурс]: закон СПб от 2 дек. 2015 г. № 692-147 // Вест. зак. собр. СПб. 2015. № 36. (в ред. от 07.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-5)
5. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений» (зарегистрировано в Минюсте РФ 21.09.2010 № 18487). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-6)
6. Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: правовой портал Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. – Режим доступа: <https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/> (дата обращения: 13.05.2022). [↑](#footnote-ref-7)
7. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147. (в ред. от 16.02.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-8)
8. Там же. Ч. 1 ст. 3. [↑](#footnote-ref-9)
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); п. 1 ст. 1. [↑](#footnote-ref-10)
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 9. [↑](#footnote-ref-11)
11. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 12. [↑](#footnote-ref-12)
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 10. [↑](#footnote-ref-13)
13. Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения [Электронный ресурс]: расп. Правительства Рос. Федерации от 8 окт. 2015 г. № 2004-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 42. Ст. 5819. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-14)
14. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч.ч. 8, 9 ст. 10. [↑](#footnote-ref-15)
15. «Об утверждении схемы территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения [Электронный ресурс]: пост. Правительства Лен. области от 17 июня 2021 г. № 380 // оф. интернет-портал Администрации Лен. области. – Режим доступа: <https://lenobl.ru/>. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-16)
16. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч.ч. 8, 9 ст. 14. [↑](#footnote-ref-17)
17. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 2 ст. 13.1. [↑](#footnote-ref-18)
18. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 6 ст. 13.2. [↑](#footnote-ref-19)
19. Там же. Ч. 7 ст. 13.2. [↑](#footnote-ref-20)
20. Там же. Ч. 1 ст. 19. [↑](#footnote-ref-21)
21. Там же. П. 2 ч. 2 ст. 19. [↑](#footnote-ref-22)
22. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 5 ст. 20. [↑](#footnote-ref-23)
23. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 7 ст. 20. [↑](#footnote-ref-24)
24. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 31 июля 2020 г. № 264-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2020. № 31 (часть 1). Ст. 5023. (в ред. от 31.07.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-25)
25. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); п. 8 ст. 1. [↑](#footnote-ref-26)
26. Крассов, О. И. Земельное право: Учебник / О.И. Крассов. - 4-e изд., перераб. и доп. - Москва : Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. С. 335-337. [↑](#footnote-ref-27)
27. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 30. [↑](#footnote-ref-28)
28. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ст. 35. [↑](#footnote-ref-29)
29. Юридический справочник застройщика [Электронный ресурс]: М.С Алексеев [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. 6-я ред. СПб, 2021. – Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/> (дата обращения: 20.03.2022). [↑](#footnote-ref-30)
30. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); п. 9 ст. 1. [↑](#footnote-ref-31)
31. Там же. Ч. 2 ст. 36. [↑](#footnote-ref-32)
32. Определение Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17. [↑](#footnote-ref-33)
33. Болтанова, Е. С. Основы правового регулирования застройки земель : монография / Е. С. Болтанова. - Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2019.С. 172-173. [↑](#footnote-ref-34)
34. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 42. [↑](#footnote-ref-35)
35. Жаркова О.А. Правовое регулирование капитального строительства. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. Ун-та, 2013. С. 32. [↑](#footnote-ref-36)
36. «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2017 г. № 443-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2018. № 1 (часть 1). Ст. 27. (в ред. от 11.06.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-37)
37. Юридический справочник застройщика [Электронный ресурс]: М.С Алексеев [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. 6-я ред. СПб, 2021. – Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/> (дата обращения: 20.03.2022). [↑](#footnote-ref-38)
38. Юридический справочник застройщика [Электронный ресурс]: М.С Алексеев [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. 6-я ред. — СПб, 2021. – Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/> (дата обращения: 20.03.2022). [↑](#footnote-ref-39)
39. «О расчетных показателях, подлежащих установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 16 дек. 2020 г. № 2122 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2020. № 52 (часть 1). Ст. 8816. (в ред. от 29.12.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-40)
40. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.12.2020 № 2122 «О расчетных показателях, подлежащих установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования». [↑](#footnote-ref-41)
41. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 3 ст. 29.3. [↑](#footnote-ref-42)
42. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 5 ст. 29.4. [↑](#footnote-ref-43)
43. «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 15 февр. 2021 г. № 71. [↑](#footnote-ref-44)
44. Юридический справочник застройщика [Электронный ресурс]: М.С Алексеев [и др.] ; под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. 6-я ред. — СПб, 2021. – Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/> (дата обращения: 20.03.2022). [↑](#footnote-ref-45)
45. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: закон СПб от 22 дек. 2015 г. № 728-99 // Информ. бюл. Администрации СПб. 2020. № 51. (в ред. от 19.12.2018, с изм. от 07.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-46)
46. Там же. П. 1 раздела 1 Приложения № 1. [↑](#footnote-ref-47)
47. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 9. [↑](#footnote-ref-48)
48. Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. от 19.12.2018, с изм. от 07.12.2021); п. 1 ст. 2.1. [↑](#footnote-ref-49)
49. Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. от 19.12.2018, с изм. от 07.12.2021); п. 2 ст. 2.1. [↑](#footnote-ref-50)
50. Там же. Ст. 2.2. [↑](#footnote-ref-51)
51. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 3 ст. 31, ч. 2 ст. 34, ч. 10 ст. 45. [↑](#footnote-ref-52)
52. Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. от 19.12.2018, с изм. от 07.12.2021); п. 6 ст. 3.1. [↑](#footnote-ref-53)
53. Там же. Пп. 7.1-7.7 п. 7 ст. 3.1. [↑](#footnote-ref-54)
54. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 21.07.2021 по делу № 66а-835/2021. [↑](#footnote-ref-55)
55. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10.11.2021 по делу № 88а-18365/2021. [↑](#footnote-ref-56)
56. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 06.04.2022 по делу № 66а-327/2022. [↑](#footnote-ref-57)
57. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 07.12.2021 по делу № 3а-225/2021. [↑](#footnote-ref-58)
58. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 12.04.2021 по делу № 3а-16/2021. [↑](#footnote-ref-59)
59. «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 21 июня 2016 г. № 524 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 13.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-60)
60. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. от 13.12.2021); п. 1.1.2 раздела 1 Приложения № 1. [↑](#footnote-ref-61)
61. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 2 ст. 36. [↑](#footnote-ref-62)
62. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: приказ Росреестра от 10 нояб. 2020 г. № П/0412 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 16.09.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-63)
63. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 01.08.2018 № 41-КГ18-12. [↑](#footnote-ref-64)
64. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) [Электронный ресурс]: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 года // Бюл. Верховного Суда РФ. 2019. № 5. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-65)
65. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017) [Электронный ресурс]: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15 ноября 2017 года // Бюл. Верховного Суда РФ. 2018. № 11. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». П. 18. [↑](#footnote-ref-66)
66. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 4 ст. 30. [↑](#footnote-ref-67)
67. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 16.02.2022); п. 7 ст. 11.9. [↑](#footnote-ref-68)
68. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 19.01.2021 по делу № 66а-83/2021. [↑](#footnote-ref-69)
69. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.09.2021 по делу № 88а-15294/2021. [↑](#footnote-ref-70)
70. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 10.11.2021 по делу № 66а-1302/2021. [↑](#footnote-ref-71)
71. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 06.04.2022 по делу № 66а-327/2022. [↑](#footnote-ref-72)
72. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 42. [↑](#footnote-ref-73)
73. Там же. Ч. 2 ст. 43. [↑](#footnote-ref-74)
74. «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» [Электронный ресурс]: закон СПб от 2 дек. 2015 г. № 692-147 // Вестник законодательного собр. СПб. 2015. № 36. (в ред. от 07.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-75)
75. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. от 13.12.2021); п. 1.2.9 раздела 1 Приложения № 7, № 8.

    «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 11 апр. 2017 г. № 257 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 11.04.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-76)
76. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 10 ст. 45. [↑](#footnote-ref-77)
77. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 30.06.2020 по делу № 3а-105/2020. [↑](#footnote-ref-78)
78. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга» (в ред. от 11.04.2017); п.п. 1.2.3.1, 1.2.3.2 раздела 1. [↑](#footnote-ref-79)
79. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.03.2019 № 78-АПА19-4. [↑](#footnote-ref-80)
80. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений» (зарегистрировано в Минюсте РФ 21.09.2010 № 18487). [↑](#footnote-ref-81)
81. «Об утверждении Положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 16 янв. 2010 г. № 2 // Собр. законодательства РФ. 2010. № 3. Ст. 335. (утр. силу 09.11.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-82)
82. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 21.12.2021); ч. 1 ст. 59. [↑](#footnote-ref-83)
83. Там же. Ч. 2 ст. 59. [↑](#footnote-ref-84)
84. Там же. Ч. 1 ст. 60. [↑](#footnote-ref-85)
85. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 21.12.2021); ч.ч. 4, 5, 7 ст. 60. [↑](#footnote-ref-86)
86. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (в ред. от 29.07.2020); П. 1.1 раздела 1 части 3 Приложения № 2. [↑](#footnote-ref-87)
87. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (в ред. от 29.07.2020); п. 1.1 раздела 1 части 3 Приложения № 2 Закона 820-7, п. 3.1.3 раздела 3 части 3 Приложения № 2, п. 6.1.2 раздела 6 части 3 Приложения № 2. [↑](#footnote-ref-88)
88. Там же. [↑](#footnote-ref-89)
89. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (в ред. от 29.07.2020); пп. «а» п. 3.1.4 раздела 3 части 3 Приложения № 2. [↑](#footnote-ref-90)
90. Решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 16.09.2021 по делу № 2а-91/2021, отмененное Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 07.04.2022 по делу № 33а-5226/2022 (апелляционное определение, вступившее в силу 07.04.2022, узаконило снос объекта). [↑](#footnote-ref-91)
91. Кудин Никита. А чем вы занимались до 17-го года? Смольный передумал уважать архитектурную старость по умолчанию [Электронный ресурс]: ежедневное петербургское сетевое издание «Фонтанка.ру». – Режим доступа: <https://www.fontanka.ru/2022/04/07/71240276/>. – 07.04.2022 (дата обращения: 18.04.2022). [↑](#footnote-ref-92)
92. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); п. 1 ч. 18 ст. 63. [↑](#footnote-ref-93)
93. Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» (в ред. от 07.07.2021); абз. 5, 6, 7 ст. 2. [↑](#footnote-ref-94)
94. «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» [Электронный ресурс]: закон СПб от 7 июля 2021 г. № 327-76 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 07.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-95)
95. П. 2.7.1 Административного регламента Службы по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства в случаях, установленных действующим законодательством, на проведение работ по созданию искусственного земельного участка, утв. Распоряжением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 30.12.2016 N 9-р. [↑](#footnote-ref-96)
96. Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» (в ред. от 04.06.2019, от 11.01.2021, от 07.07.2021); абз. 13 п. 3 ст. 4. [↑](#footnote-ref-97)
97. Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» (в ред. от 04.06.2019, от 11.01.2021, от 07.07.2021); абз. 11, 12 п. 3 ст. 4. [↑](#footnote-ref-98)
98. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); п. 15 ст. 1. [↑](#footnote-ref-99)
99. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 47. [↑](#footnote-ref-100)
100. Указанные случаи приведены в п. 2 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402. [↑](#footnote-ref-101)
101. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 4 ст. 47. [↑](#footnote-ref-102)
102. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5. (в ред. от 02.07.2013). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Глава 3. [↑](#footnote-ref-103)
103. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 5 ст. 47. [↑](#footnote-ref-104)
104. «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 19 янв. 2006 г. № 20 // Собр. законодательства РФ. 2006. № 4. Ст. 392. (в ред. от 15.09.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-105)
105. «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» [Электронный ресурс]: приказ Минрегиона РФ от 30 дек. 2009 г. № 624 // Рос. газ. 2010. № 88. (в ред. от 14.11.2011). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-106)
106. СП 11-102-97. Инженерно-экологические изыскания для строительства. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-107)
107. СП 11-103-97. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-108)
108. СП 11-104-97. Система нормативных документов в строительстве. Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-109)
109. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч.ч. 2, 3 ст. 47. [↑](#footnote-ref-110)
110. Там же. П.п. 3, 4, 5 ч. 8 ст. 49. [↑](#footnote-ref-111)
111. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 1 июля 2021 г. № 276-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2021. № 27 (часть I). Ст. 5104. (в ред. от 01.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-112)
112. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч.ч. 3, 4, 11, 12 ст. 52.1. [↑](#footnote-ref-113)
113. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021);ч. 2 ст. 52.1. [↑](#footnote-ref-114)
114. Там же. Ч. 2, п. 15 ч. 3, ч. 7 ст. 57.3. [↑](#footnote-ref-115)
115. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1.1 ст. 57.3. [↑](#footnote-ref-116)
116. Исключением является случай выдачи ГПЗУ в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории (п. 7.1 ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ). [↑](#footnote-ref-117)
117. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 3 ст. 57.3. [↑](#footnote-ref-118)
118. «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 741/пр // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 02.09.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-119)
119. «О Комитете по градостроительству и архитектуре» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 19 окт. 2004 г. № 1679 // Вестник Администрации СПб. 2005. № 1. (в ред. от 02.04.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-120)
120. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 22.02.2022 N 3-н «Об утверждении Административного регламента Комитета по градостроительству и архитектуре по предоставлению государственной услуги по выдаче градостроительных планов земельных участков». [↑](#footnote-ref-121)
121. «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» [Электронный ресурс]: закон СПб от 26 дек. 2017 г. № 840-153 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 26.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-122)
122. «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» [Электронный ресурс]: закон СПб от 4 июня 2019 г. № 263-60 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 04.06.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-123)
123. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федер. закон от 1 июля 2021 г. № 275-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2021. № 27 (часть I). Ст. 5103. (в ред. от 01.07.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-124)
124. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 2 ст. 48. [↑](#footnote-ref-125)
125. Там же. Ч. 2.1 ст. 48. [↑](#footnote-ref-126)
126. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 3.1 ст. 48. [↑](#footnote-ref-127)
127. Перечень случаев содержится в ч. 4.1 ст. 48 ГрК РФ и в настоящее время предусматривает 4 категории лиц, выполняющих соответствующие работы с учетом определенных условий. [↑](#footnote-ref-128)
128. Положение утратило силу с 01.07.2017 в связи с принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 372-ФЗ. [↑](#footnote-ref-129)
129. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 5.2 ст. 48. [↑](#footnote-ref-130)
130. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в ред. от 02.07.2013). [↑](#footnote-ref-131)
131. «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 28 мая 2021 г. № 815 // Собр. законодательства РФ. 2021. № 23. Ст. 4060. (в ред. от 28.05.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-132)
132. Предпринимательское право : учеб. для студ. высш. учеб. заведений // под ред. В. С. Анохина. – М. : Владос, 2003. С. 98. [↑](#footnote-ref-133)
133. Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-134)
134. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 16 фев. 2008 г. № 87 // Собр. законодательства РФ. 2008. № 8. Ст. 744. (в ред. от 01.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-135)
135. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 3.8 ст. 48. [↑](#footnote-ref-136)
136. Там же. Ч. 15.1 ст. 48. [↑](#footnote-ref-137)
137. Там же. Ч.ч. 2, 3, 3.1, 3.8 ст. 49. [↑](#footnote-ref-138)
138. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 5 ст. 49. [↑](#footnote-ref-139)
139. Требования к соответствующей аккредитации юридических лиц установлены ст. 50 ГрК РФ; порядок аккредитации (Правила) установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2020 года № 2243. [↑](#footnote-ref-140)
140. «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 // Собр. законодательства РФ. 2007. № 11. Ст. 1336. (в ред. от 23.03.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-141)
141. «Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий » [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 31 марта 2012 г. № 272 // Собр. законодательства РФ. 2012. № 17. Ст. 1960. (в ред. от 01.10.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-142)
142. П. 4 Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий; также указанное следует из характера негосударственной ЭПД (т.е. осуществляемой «по воле» застройщика). [↑](#footnote-ref-143)
143. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 7 ст. 49. [↑](#footnote-ref-144)
144. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 8 ст. 49. [↑](#footnote-ref-145)
145. «Об утверждении Требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий » [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 8 июня 2017 г. № 341/пр // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 02.03.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-146)
146. «О создании санкт-петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 23 окт. 2009 г. № 1177 // Вестник Администрации СПб. 2009. № 11. (в ред. от 23.10.2009). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-147)
147. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 51. [↑](#footnote-ref-148)
148. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 10 ст. 51. [↑](#footnote-ref-149)
149. Там же. Ч. 3 ст. 51. [↑](#footnote-ref-150)
150. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 17 ст. 51. [↑](#footnote-ref-151)
151. «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 19 фев. 2015 г. № 117/пр // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 19.02.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-152)
152. «О Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 26 окт. 2004 г. № 1747 // Вестник Администрации СПб. 2004. № 12. (в ред. от 11.11.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». П. 3.2. [↑](#footnote-ref-153)
153. «Об утверждении Административного регламента Службы по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства в случаях, установленных действующим законодательством, на проведение работ по созданию искусственного земельного участка» [Электронный ресурс]: расп. ГАСН от 30 дек. 2016 г. № 9-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 11.08.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-154)
154. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 21.12.2021); ч. 1 ст. 40. [↑](#footnote-ref-155)
155. «Об утверждении порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» [Электронный ресурс]: приказ Минкультуры России от 21 окт. 2015 г. № 2625 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 04.05.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-156)
156. «Об утверждении порядка выдачи задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» [Электронный ресурс]: приказ Минкультуры России от 8 июня 2016 г. № 1278 // оф. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. (в ред. от 08.06.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-157)
157. «О Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры» [Электронный ресурс]: пост. Правительства СПб от 28 апр. 2004 г. № 651 // Вестник Администрации СПб. 2004. № 6. (в ред. от 10.12.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-158)
158. «Об утверждении Административного регламента КГИОП по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство в случае осуществления реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 29 июня 2012 г. № 10-108 // Инф. бюл. Администрации СПб. 2012. № 28. (в ред. от 25.06.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-159)
159. «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 22 марта 2019 г. № 138-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 17.04.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-160)
160. «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: закон СПб от 9 апр. 2020 г. № 163-48 // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 26.01.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-161)
161. Границы объединенных зон охраны ОКН, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, утверждены Законом Санкт-Петербурга № 820-7. [↑](#footnote-ref-162)
162. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 55. [↑](#footnote-ref-163)
163. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); п. 1 ч. 5 ст. 49. [↑](#footnote-ref-164)
164. Перечень случаев установлен в ч. 1 ст. 54 ГрК РФ. [↑](#footnote-ref-165)
165. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 5 ст. 54. [↑](#footnote-ref-166)
166. «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ //Собр. законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. (в ред. от 01.05.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-167)
167. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» [Электронный ресурс]: пост. Правительства Рос. Федерации от 2 апр. 2022 г. № 575 // Собр. законодательства РФ. 2022. № 15. Ст. 2494. (в ред. от 02.04.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-168)
168. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 4 ст. 55. [↑](#footnote-ref-169)
169. «Об утверждении Административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства и искусственных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством» [Электронный ресурс]: расп. ГАСН от 30 дек. 2016 г. № 10-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 10.09.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-170)
170. «Об утверждении Административного регламента КГИОП по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объекта в эксплуатацию в случае осуществления реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 29 июня 2012 г. № 10-109 // Инф. бюл. Администрации СПб. 2012. № 28. (в ред. от 20.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-171)
171. «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия» [Электронный ресурс]: расп. КГИОП от 22 марта 2019 г. № 138-р // оф. интернет-портал Администрации СПб. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. (в ред. от 17.04.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-172)
172. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2021); ч. 1 ст. 2. [↑](#footnote-ref-173)