Санкт-Петербургский государственный университет

Кафедра правового регулирования природопользования

**Правовое регулирование строительства коммерческой недвижимости на территории Санкт-Петербурга**

Выпускная квалификационная работа

студента 2 курса магистратуры

очной формы обучения

Барканова Владимира Владимировича

Научный руководитель:

доцент, кандидат юридических наук

Жаркова Ольга Александровна

Санкт-Петербург

2016 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc450913566)

[ГЛАВА 1 6](#_Toc450913567)

[ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОСОБЕННОСТИ, СЛОЖИВШИЕСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 6](#_Toc450913568)

[§ 1 Система градостроительных документов и их соотношение 8](#_Toc450913569)

[§ 1.1. Документы территориального планирования 9](#_Toc450913570)

[§ 1.2. Документы градостроительного зонирования 14](#_Toc450913571)

[§ 1.3. Документация по планировке территории 17](#_Toc450913572)

[§ 1.4. Нормативы градостроительного проектирования  21](#_Toc450913573)

[§ 2 Правовое регулирование градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга 23](#_Toc450913574)

[ГЛАВА 2 28](#_Toc450913575)

[ПОДГОТОВКА К СТРОИТЕЛЬСТВУ. ФЕДЕРАЛЬНОЕ И ПЕТЕРБУРГСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ. 28](#_Toc450913576)

[§ 1 Выполнение инженерных изысканий в Санкт-Петербурге 29](#_Toc450913577)

[§ 2 Получение градостроительного плана в Санкт-Петербурге 34](#_Toc450913578)

[§ 3 Подготовка проектной документации в Санкт-Петербурге 41](#_Toc450913579)

[§ 4 Экспертиза (государственная и негосударственная) проектной документации и инженерных изысканий в Санкт- Петербурге 46](#_Toc450913580)

[ГЛАВА 3 51](#_Toc450913581)

[СТРОИТЕЛЬСТВО И ЕГО ЗАВЕРШЕНИЕ. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ. 51](#_Toc450913582)

[§ 1 Получение разрешения на строительство в Санкт-Петербурге 51](#_Toc450913583)

[§ 2 Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в Санкт-Петербурге 54](#_Toc450913584)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 56](#_Toc450913585)

[ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА 64](#_Toc450913586)

# ВВЕДЕНИЕ

Потребность в надежном, комфортном жилье, безопасных, удобных и красивых местах работы и проведения досуга была и остается одной из главных для человека вне зависимости от того, в какой стране, регионе, городе или поселке он живет.

Во всем цивилизованном мире созданию и совершенствованию законодательной базы, регулирующей градостроительную деятельность, земельные и имущественные отношения, уделяется одно из первостепенных значений.

В данной работе будет рассмотрен и проанализирован процесс создания -строительства - нового объекта недвижимости на примере градостроительного, земельного и гражданского законодательства. Вопросы капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства представляют собой большой и очень интересный раздел градостроительной деятельности, а их правовое регулирование – юридической науки и правоприменения в целом- однако, в рамках данного исследования они рассмотрены не будут по причине желания автора более точно сконцентрироваться и более полно проанализировать с точки зрения права и правоприменительной практики вопрос строительства нового объекта капитального строительства, включающий в себя оформление прав на земельный участок для целей строительства, проведение инженерных изысканий, подготовку и разработку проектной документации, получение разрешения на строительство и, по окончании строительных работ, - разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Целью написания работы является всестороннее исследование и анализ стадий строительства объекта капитального строительства коммерческого назначения, а особое внимание уделяется специфике, установленной законодательством Санкт- Петербурга.

Поставленную задачу невозможно выполнить в полном объеме без анализа судебной практики. Именно поэтому, большое внимание в работе уделяется анализу современной судебной практики по рассматриваемой тематике.

Предмет работы представляет собой одну из самых актуальных тем современной действительности. Правовое регулирование процесса создания нового объекта недвижимости представляет собой сложный механизм и осуществляется нормативными правовыми актами различных отраслей права, которые зачастую не соответствуют друг другу, а в отношении некоторых моментов до сих пор наблюдается правовой вакуум. С момента принятия Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) прошло уже более десяти лет, а какой-либо определенности в применении его положений нет до сих пор. Юристы и предприниматели, которые сталкиваются со сферой регулирования строительства, зачастую начинают «тонуть» в огромном количестве нормативных актов, которые еще имеют свойство противоречить друг другу либо складывающейся правоприменительной практике.[[1]](#footnote-1)

В связи с вышеизложенным, представляется, что заданная тема является одной из злободневных – как для юристов и бизнесменов, так и для обычных граждан, поскольку, даже с учетом активного строительства на окраинах города и единичной «точечной» застройки в центре, обе российские столицы – Москва и Санкт- Петербург – значительно отстают от мировых мегаполисов по количеству квадратных метров коммерческой недвижимости на душу населения. По разным данным в 2015 году в Санкт- Петербурге было введено от восьмисот тысяч до одного миллиона квадратных метров торговых площадей, что, казалось бы, является неплохим показателем, особенно учитывая кризис в экономике страны. Однако, статистика показывает обратное: обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт- Петербурге составляет порядка 300 квадратных метров на тысячу жителей, тот же показатель в Варшаве и Дубаи составляет около 750 квадратных метров на тысячу жителей населения соответственно. Еще более худшая статистика с жилой недвижимостью – в Санкт- Петербурге строится около трех миллионов квадратных метров в год («новостройки»), что для мегаполисов развитых стран с их показателями в семь – десять миллионов квадратных метров строящейся недвижимости в год, является недопустимо- низким уровнем. Та же ситуация наблюдается и с офисной, и с, тем более, производственной недвижимостью.

Тем самым хочется показать, что сегодня всем гражданам России приходится все более и более отчетливо осознавать огромное социальное, экономическое и экологическое значение, которое имеет для них градостроительная деятельность, ведь каждый из нас хочет жить, учиться, работать, отдыхать в безопасных, красивых, экологичных и долговечных строениях.

При написании настоящей работы были исследованы труды многих российских ученых– правоведов, занимающихся изучением данной темы: Попова М. В., Скворцова О.Ю., Жарковой О.А., Ершова В.А., Тишукова Ю.В., Кичигина Н.В., Позднякова А.А., Некрестьянова Д.С. и др.

# ГЛАВА 1

# ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОСОБЕННОСТИ, СЛОЖИВШИЕСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Основным документом, осуществляющим правовое регулирование градостроительной деятельности в Российской Федерации в настоящее время является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ[[2]](#footnote-2) (далее – «ГрК РФ»), вступивший в силу в январе 2005 года, который сменил действовавший ранее Градостроительный кодекс 1998 года.

Поскольку сфера строительства в целом и градостроительства - в частности - непосредственно связана с землей, стоит также отметить важность Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ[[3]](#footnote-3) (далее – «ЗК РФ»), регулирующего вопросы использования земельных ресурсов, а также Федерального Закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»[[4]](#footnote-4).[[5]](#footnote-5)

В области градостроительства общественные интересы проявляются в требованиях к развитию территорий населенных пунктов и их инфраструктурного обеспечения, к охране окружающей среды, к сохранению и развитию природных объектов, а также к надлежащему использованию и сбережению историко-культурного наследия и т.д.

Гарантии реализации и защиты прав и интересов субъектов в области градостроительства устанавливаются принятием законодательных актов различных уровней – от федерального, до уровня муниципального образования.

Поскольку строительство нового объекта капитального строительства неразрывно связано с землей и ее использованием, законодатель создал систему градостроительной документации, состоящую из определенных документов, устанавливающих правовой режим земельного участка. Каждый из таких документов выполняет свою функцию в части установления градостроительных параметров и ограничений, и при этом, каждый из них должен учитывать положения, содержащиеся в иных градостроительных документах.[[6]](#footnote-6) Сделано это, в первую очередь, для того, чтобы вести территориальное и инфраструктурное развитие территорий городских и сельских поселений взвешенно, равномерно и дальновидно. Говоря простым и понятным языком, система градостроительных документов создается для того, чтобы рядом с одноэтажным садовым домом не строился небоскреб, а по соседству с ним - химический завод, а дорога, ведущая к нему, не пролегала через земельный участок сельскохозяйственного назначения фермера, который построил свой дом неподалеку - на территории государственного заповедника.

Во избежание подобных вымышленных и комичных ситуаций, которые, к слову, не так уж и редки и по сей день, но в меньших масштабах, и созданы градостроительные документы, речь о которых пойдет ниже.

## § 1 Система градостроительных документов и их соотношение

Правовой режим земельного участка регулируется значительным количеством правовых актов, в совокупности образующих сложную систему. Каждый из них выполняет свою функцию в части установления градостроительных параметров и ограничений, и при этом, каждый должен учитывать положения, содержащиеся в иных градостроительных документах.

ГрК РФ выделяет четыре вида градостроительной документации:

1) документы территориального планирования;

2) документы градостроительного зонирования;

3) документация по планировке территории;

4) нормативы градостроительного проектирования.

Первые три группы документов устанавливают отдельные характеристики участка, которые нужно оценивать при планировании капитального строительства. Нормативы градостроительного проектирования, в свою очередь, фактически являются инструкцией по подготовке других градостроительных документов.

С учетом п. 2 ст. 9 ГрК РФ документы территориального планирования подразделяются на:

1) документы территориального планирования Российской Федерации;

2)  документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;

3)  документы территориального планирования муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генпланы поселений и городских округов).

К документам градостроительного зонированиязаконом отнесены правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ).

К документации по планировке территории- проект планировки территории, проект межевания территории, градостроительный план земельного участка.

Нормативы градостроительного проектирования подразделяются на два уровня: местные и региональные.

Содержание, значение и особенности перечисленных документов будут рассмотрены ниже.

### § 1.1. Документы территориального планирования

Схемы территориального планирования готовятся на всех уровнях публично- правовых образований: Российская Федерация в целом, отдельный субъект РФ или муниципальный район.

П. 1 ст. 10 ГрК РФ прямо предусмотрена подготовка схем территориального планирования РФ в следующих областях:

1) федеральный транспорт;

2) оборона страны и безопасность государства;

3) энергетика;

4) высшее образование;

5) здравоохранение.

Иные схемы должны разрабатываться на основании отдельных решений Президента или Правительства РФ.

По общему правилу схема готовится в отношении всей территории Российской Федерации. Возможность готовить схему в отношении части территории появляется у уполномоченных органов в случае принятия соответствующего решения Президента или Правительства РФ.[[7]](#footnote-7) Примерами являются: Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2013 № 384-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения»[[8]](#footnote-8) и Распоряжение Правительства РФ от 08.10.2015 № 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»[[9]](#footnote-9).

Любая схема территориального планирования должна содержать две составные части:

1. положение о территориальном планировании;
2. карту планируемого размещения объектов федерального значения.

Положение о территориальном планировании включает в себя следующую информацию: виды, назначение и наименования планируемых для размещения объектов федерального значения, их основные характеристики и местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

Эти же объекты отображаются на карте планируемого размещения объектов федерального значения.

Также к любой схеме территориального планирования прилагаются материалы по ее обоснованию, в которых подробно описываются предполагаемые к размещению объекты федерального значения, обосновывается выбор их месторасположения и т.д. Ценное значение имеют и многочисленные карты, включаемые в такие материалы.[[10]](#footnote-10)

Схожим образом ГрК РФ регулируется статус**региональных схем территориального планирования**. Например: Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10.05.2011 № 438 «Об утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края»[[11]](#footnote-11).

Они готовятся в следующих областях:

1)  транспорт;

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)  иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

ГрК РФ допускает подготовку схем применительно ко всей территории субъекта РФ или к ее части. Состав схемы территориального планирования субъекта РФ аналогичен составу федеральной схемы. Единственное отличие заключается в том, что в региональной схеме содержится информация об объектах регионального, а не федерального значения.

**Схемы территориального планирования муниципального района**(пример: Решение совета Левокумского муниципального района Ставропольского края от 28.11.2013 № 67 «Об утверждении схемы территориального планирования Левокумского муниципального района Ставропольского края») по своей структуре отличаются от схем более высокого уровня. В них также содержатся сведения об объектах местного значения и их расположении, но при этом дополнительно муниципальные схемы включают:

1)  карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях;

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).

Соответственно, в положение о территориальном планировании дополнительно включаются параметры функциональных зон, установленных на межселенных территориях.

**Генеральные планы поселений и городских округов**. На нижнем уровне местного самоуправления, а также в Москве и Санкт-Петербурге документы территориального планирования готовятся в форме генпланов.

Генплан может готовиться в отношении всей территории поселения (городского округа) или ее части, например, только в отношении одного населенного пункта. По своему содержанию генплан схож со схемой территориального планирования муниципального района.[[12]](#footnote-12) Этот документ включает:

1) положение о территориальном планировании;

2)  карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

3)  карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

4)  карту функциональных зон поселения или городского округа.

Соответственно, помимо информации об объектах местного значения, генеральный план включает в себя параметры устанавливаемых им функциональных зон.

**Значение документов территориального планирования.** С учетом ст. 9 и 26 ГрК РФ принятые документы территориального планирования имеют следующее значение:

1)  являются основанием для подготовки документации по планировке территории;

2)  являются основанием для принятия решения о резервировании земельного участка;

3)  являются основанием для изъятия земельного участка для публичных нужд;

4)  являются основанием для принятия решения о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Дополнительно следует отметить, что функциональное зонирование, установленное генпланами, является основанием для градостроительного зонирования, предусматриваемого правилами землепользования и застройки, речь о которых пойдет далее.

### § 1.2. Документы градостроительного зонирования

К документам градостроительного зонирования ГрК РФ отнесены только правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ).

ПЗЗ принимаются на муниципальном уровне, в городах федерального значения — на уровне высшего исполнительного органа власти этих городов.

Правила землепользования и застройки фактически являются основным документом для застройщика, поскольку они устанавливают большинство характеристик земельного участка.[[13]](#footnote-13)

В соответствии с п. 2 ст. 30 ГрК РФ ПЗЗ включают в себя:

1)  порядок их применения и внесения в них изменений (далее - Порядок);

2)  карту градостроительного зонирования;

3)  градостроительные регламенты (далее – градрегламент).

Порядок должен содержать регулирование по вопросам изменения видов разрешенного использования земельных участков, подготовки документации по планировке территории и т.д.

Карта градостроительного зонирования фиксирует границы территориальных зон. При этом один земельный участок должен относиться только к одной территориальной зоне. Территориальная зона по своей сути является совокупностью земельных участков, на которые распространяется один градрегламент.

Ст. 35 ГрК РФ предусматривает, что в ПЗЗ могут определяться 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 и иные виды территориальных зон. [[14]](#footnote-14)

Градостроительный регламент, в свою очередь, включает в себя информацию о:

1)  видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2)  предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПЗЗ по общему правилу должны утверждаться в отношении всей территории поселения или городского округа. Однако до принятия генплана допускается утверждение ПЗЗ в отношении части территории поселения (городского округа).

Модель, заложенная в ГрК РФ, предполагает, что на территориях всех муниципальных образований до 01.07.2016 будут утверждены ПЗЗ. До момента принятия ПЗЗ отдельные вопросы капитального строительства регулируются ст. 4 Федерального закона РФ от 29.12.2004 № 191- ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»[[15]](#footnote-15). В ней установлены правила определения вида разрешенного использования земельного участка, его изменения, установления предельных параметров строительства и заполнения градостроительного плана земельного участка. С учетом того, что данный срок уже неоднократно сдвигался, нельзя быть уверенным, что это не произойдет снова.[[16]](#footnote-16)

Важной является проблема соотношения юридической силы генерального плана и ПЗЗ. Она может проявиться, например, если территориальная зона земельного участка по ПЗЗ отличается от функциональной зоны того же участка по генплану. В этом случае, как следует из положений Определения Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17[[17]](#footnote-17), приоритет имеют положения генерального плана. Соответственно, ПЗЗ в спорной части являются неподлежащими применению, а градостроительное зонирование до принятия изменения в ПЗЗ - фактически отсутствующим.[[18]](#footnote-18)

### § 1.3. Документация по планировке территории

К документации по планировке территории ГрК РФ относит проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительный план земельного участка. Особенностью этой документации является то, что она разрабатывается только в отношении застроенной территории или территории, подлежащей застройке.

**Проект планировки** утверждается в отношении отдельного элемента планировочной структуры, например, квартала или микрорайона. Содержание проекта планировки территории описывается в ст. 42 ГрК РФ. Он включает в себя основную часть, которая подлежит утверждению, и материалы по его обоснованию.[[19]](#footnote-19)

Основная часть включает в себя:

1)  чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

a)  красные линии (линии, обозначающие расположение территорий общего пользования);

b)  линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

c)  границы зон планируемого размещения объектов социально- культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

d)  границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2)  положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории.

При подготовке проекта планировки учитываются положения документов территориального планирования всех уровней, региональные нормативы градостроительного проектирования, местные нормативы градостроительного проектирования, а также ПЗЗ. Проект планировки имеет существенное значение в регулировании отношений по землепользованию и капитальному строительству, а именно, он:

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.[[20]](#footnote-20)

**Проект межевания** обычно разрабатывается одновременно с проектом планировки территории. Основная цель этого документа состоит в определении местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания включает в себя чертежи межевания, на которых отображается следующая информация:

1)  красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2)  линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3)  границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

4)  границы территорий объектов культурного наследия;

5)  границы зон с особыми условиями использования территорий;

6)  границы зон действия публичных сервитутов.

Проекты межевания выполняют те же функции, что и проекты планировки. Дополнительно ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки, находящиеся в публичной собственности, должны быть образованы в соответствии с проектом межевания, если он утвержден. До утверждения проекта межевания допускается образование земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.[[21]](#footnote-21) При этом исключительно в соответствии с проектом межевания должны формироваться земельные участки:

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

2)  из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3)  в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4)  в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5)  для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Документация по планировке территории готовится на основании утвержденных документов территориального планирования и может разрабатываться по инициативе органов власти или по заявлению частных лиц.

При этом п. 6 ст. 45 ГрК РФ запрещает разработку документации по планировке территории для размещения объектов федерального, регионального или местного значения при отсутствии утвержденных документов территориального планирования, содержащих информацию о соответствующих объектах. Этот запрет не распространяется только на ситуацию, когда документация по планировке территории разрабатывается по заявлению частного лица.

**Градостроительный план земельного участка**. Последним из исследуемых документов является градостроительный план земельного участка. ГрК РФ относит его к документации по планировке территории, хотя многие ученые и правоприменители сходятся на том, что это неверная квалификация. Так, Верховный Суд РФ в своем Определении от 07.08.2013 № 5-АПГ 13-23[[22]](#footnote-22) отметил, что градостроительный план «является документом, который не устанавливает каких- либо прав и ограничений, а содержит сведения, позволяющие идентифицировать земельный участок и определить его месторасположение по отношению к другим земельным участкам, объектам капитального строительства, объектам недвижимости, линейным объектам и другим объектам и зонам».

Градостроительный план, в отличие от иных рассмотренных документов, не устанавливает никаких новых характеристик земельного участка, а только воспроизводит имеющиеся, а его значение состоит в том, что он является основанием для подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.[[23]](#footnote-23)

### § 1.4. Нормативы градостроительного проектирования

Нормативам градостроительного проектирования посвящена глава 3.1 ГрК РФ, которая была включена в текст закона в 2014 году. Ст. 29.1 ГрК РФ предусматривает, что нормативы градостроительного проектирования подразделяются на:

1) региональные нормативы градостроительного проектирования (далее - РНГП);

2) местные нормативы градостроительного проектирования (далее - МНГП), которые включают в себя:

a)  нормативы градостроительного проектирования муниципального района;

b)  нормативы градостроительного проектирования поселения;

c)  нормативы градостроительного проектирования городского округа.

Региональные нормативы содержат расчетные показатели минимально-допустимого уровня обеспеченности населения объектами регионального значения. Дополнительно региональные нормативы могут включать предельные значения расчетных показателей минимального уровня обеспеченности объектами местного значения на территориях муниципальных образований.

Местные нормативы, в свою очередь, содержат конкретные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения, а для муниципальных властей являются обязательными установленные на региональном уровне предельные значения расчетных показателей.[[24]](#footnote-24)

Важно отметить, что нормативы градостроительного проектирования могут регулировать только вопросы обеспеченности населения объектами социальной и прочей инфраструктуры. До настоящего времени сохраняет свою актуальность позиция Верховного Суда РФ, закрепленная в Определении Верховного Суда РФ от 15.08.2007 № 78-Г07-32[[25]](#footnote-25) о том, что строительные нормы и правила могут регулироваться только на федеральном уровне. Поэтому регионы и муниципалитеты не могут заниматься техническим регулированием под видом нормативов градостроительного проектирования. Однако на практике эта позиция соблюдается далеко не всегда.

Нормативы имеют следующее значение для градостроительной деятельности:

1) РНГП должны учитываться при подготовке схем территориального планирования субъекта РФ;

2) РНГП и МНГП должны учитываться при подготовке схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов, документации по планировке территории.

## § 2 Правовое регулирование градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга

Градостроительное законодательство не отнесено ст. 71 и 72 Конституции Российской Федерации[[26]](#footnote-26) ни к исключительному ведению Российской Федерации (далее – Конституция РФ), ни к совместному ведению Федерации и субъектов Федерации, соответственно. Следовательно, согласно ст. 73 Конституции РФ, субъекты Российской Федерации обладают всей полнотой государственной власти в сфере регулирования градостроительного законодательства, и они вправе осуществлять собственное законодательное регулирование в этой области.[[27]](#footnote-27)

В целом, правовое регулирование градостроительной деятельности в крупных городах России имеет определенные особенности. Градостроительный кодекс указывает: с 1 января 2006 года градостроительный план, правила застройки и землеотвода, порядок оформления разрешений на строительство, ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию и иные документы должны разрабатываться на местах только после принятия генерального плана. Однако, в регионах работа над генеральными планами находится в разных стадиях по сей день: в некоторых городах они давно приняты, но в большинстве – находятся либо в стадии разработки, либо их вовсе еще не начали разрабатывать.[[28]](#footnote-28) Тем самым хочется обозначить невозможность федерального законодателя учесть все особенности развития каждого субъекта Российской Федерации. Кроме того, сложность объектов регулирования и специфика организации местного самоуправления в городах федерального значения – Москве, Санкт- Петербурге, а с 2014 года и в Севастополе – обусловили возникновение проблем, эффективное решение которых возможно только на основе рационального сочетания норм Федеральных законодательных актов и правовых норм субъектов Федерации.

И здесь нужно выделить, что в Москве и Санкт-Петербурге (городах федерального значения) данный вопрос урегулирован по- разному. Согласно п. 9 ст. 13 Устава г. Москвы[[29]](#footnote-29) градостроительное законодательство является предметом ведения г. Москвы.[[30]](#footnote-30) Тем самым, Москва имеет конституционное право устанавливать в интересах города правовой порядок градостроительного планирования, регулирования и застройки территорий, а также устанавливать разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости. В Санкт- Петербурге же наоборот – регулирование градостроительной деятельности отнесено, согласно п. 15 ст. 11 Устава Санкт- Петербурга[[31]](#footnote-31), к совместному ведению Российской Федерации и Санкт- Петербурга.

Одним из основных нормативно- правовых актов в области градостроительной деятельности в Санкт- Петербурге является Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт- Петербурге»[[32]](#footnote-32), который был принят Законодательным Собранием Санкт- Петербурга 28 октября 2009 года. Данный Закон регулирует отношения между органами государственной власти Санкт- Петербурга, органами местного самоуправления в Санкт- Петербурге, а также физическими и юридическими лицами, возникающие при градостроительном планировании развития и градостроительном регулировании использования территорий Санкт- Петербурга.

Базовым, определяющим основные направления градостроительного развития Санкт- Петербурга является Генеральный план Санкт- Петербурга, имеющий статус Закона Санкт- Петербурга № 728- 99 от 22.12.2005 «О Генеральном плане Санкт- Петербурга»[[33]](#footnote-33).[[34]](#footnote-34)

На основании структуры и содержания Генерального плана, с 2007 года на протяжении нескольких лет, велась разработка Правил землепользования и застройки Санкт- Петербурга, которые впоследствии были приняты Законодательным Собранием Санкт- Петербурга, подписаны губернатором Санкт- Петербурга и вступили в силу в качестве Закона Санкт- Петербурга № 29-10 от 16.02.2009 «О правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга»[[35]](#footnote-35).

Основными формами градостроительной документации по планировке территории в Санкт- Петербурге, согласно ст. 12 «Общих положений о подготовке документации по планировке территории в Санкт- Петербурге» приложения 1 к Закону Санкт- Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга» № 29-10 от 16.02.2009, являются проект планировки и проект межевания территории.

Немаловажным также является Закон Санкт- Петербурга № 23-9 от 14.02.2014 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга»[[36]](#footnote-36), который устанавливает минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения Санкт- Петербурга.

В Санкт- Петербурге уполномоченным на регулирование градостроительной деятельности государственным органом власти является Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – «КГА»).

Порядок подготовки проектов межевания территории и состав документации по планировке территорий в Санкт- Петербурге регламентируется Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.05.2015 № 438 "Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории"[[37]](#footnote-37) и Распоряжением КГА № 515 от 22.05.2006 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, составе и содержании документации по планировке территории в Санкт- Петербурге»[[38]](#footnote-38).

Помимо КГА в систему государственных органов, регулирующих сферу градостроительства в Санкт- Петербурге входит также Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга, которая выдает разрешения на строительство, осуществляет от имени государства надзор за ходом строительства и имеет полномочия накладывать санкции на нарушителей требований градостроительной и проектной документации.

# ГЛАВА 2

# ПОДГОТОВКА К СТРОИТЕЛЬСТВУ. ФЕДЕРАЛЬНОЕ И ПЕТЕРБУРГСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ.

Для создания объекта капитального строительства следует пройти всю цепочку, предусмотренную ГрК РФ, - приобрести права на земельный участок, произвести инженерные изыскания, разработать проектную документацию, получить положительное заключение экспертизы проектной документации, осуществить строительные работы и, в конце концов, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Естественно, все это делается с одной единственной целью – зарегистрировать права на вновь созданный объект недвижимости.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается специально уполномоченными органами и свидетельствует о завершении создания объекта капитального строительства, которое началось с момента получения разрешения на строительство. Но совершенно необязательно, что при наличии выданного на законных основаниях разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, будет произведена государственная регистрация прав на такой объект, и он, так или иначе, станет объектом недвижимости. Дело в том, что те требования, которые ГрК РФ предъявляет к объекту капительного строительства, не всегда совпадают с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации к объекту недвижимости.[[39]](#footnote-39) Но данный вопрос выходит за рамки исследования, поэтому обратимся к вышеперечисленным стадиям строительства объекта (презюмируя, что земельный участок уже имеется на определенном праве) капитального строительства и рассмотрим их более подробно.

## § 1 Выполнение инженерных изысканий в Санкт-Петербурге

**Общие положения.** Инженерные изыскания являются первым этапом строительной деятельности в широком ее понимании. В соответствии с п. 15 ст. 1 ГрК РФ инженерные изыскания — это 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.

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации и строительства. Их проведение является обязательным во всех случаях, когда требуется архитектурно – строительное проектирование, т.е., не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Исходя из п. 4 ст. 47 ГрК РФ, инженерные изыскания выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, 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 объектов капитального строительства;

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.

Исходя из п. 3.2 ст. 49 ГрК РФ, результаты инженерных изысканий могут быть направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на экспертизу. Отсутствие результатов инженерных изысканий, как и несоответствие результатов инженерных изысканий составу и форме, установленной в Постановлении Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»[[40]](#footnote-40), а также выполнение изысканий ненадлежащим лицом является основанием для отказа в принятии всей проектной документации на экспертизу, а не только самих результатов инженерных изысканий, что прямо следует из п. 8 ст. 49 ГрК РФ.[[41]](#footnote-41)

Таким образом, инженерные изыскания являются первым шагом на пути строительства объекта капитального строительства, а вся последующая документация так или иначе основывается на результатах этих изысканий.

Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 были установлены следующие виды инженерных изысканий (см. табл. 1):

**Таблица 1. Виды инженерных изысканий:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды инженерных изысканий:** | **Специальные виды инженерных изысканий:** |
| Инженерно-геодезические | Геотехнические исследования |
| Инженерно-геологические | Обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций |
| Инженерно-гидрометеорологические | Поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения |
| Инженерно-геотехнические | Локальный мониторинг компонентов окружающей среды |
| Инженерно-экологические | Разведка грунтов строительных материалов |
|  | Локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод |

**Специфика выполнения инженерных изысканий в Санкт- Петербурге.** Основной и самой важной особенностью осуществления инженерных изысканий в Санкт- Петербурге является строжайшая необходимость для организаций, осуществляющих инженерные изыскания, учитывать, что город построен на болотистой местности. И что неучтенные на стадии изысканий процессы, связанные с подземными водами, очень часто становятся причиной аварийных ситуации при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений в Санкт- Петербурге.

Безусловно, нельзя не отметить важность Сводов Правил (далее – СП) и Строительных Норм и Правил (далее - СНиП) в процессе регулирования инженерных изысканий. Основным в этой части является СП 47.13330.2012[[42]](#footnote-42)., устанавливающий общие требования и правила выполнения инженерных изысканий. Данный Свод Правил сменил действовавшие на протяжении 17 лет СНиП 11-02-96[[43]](#footnote-43) на основании Приказа Госстроя России от 10.12.2012 № 83/ГС[[44]](#footnote-44). Существуют также иные правила, регулирующие конкретный вид инженерных изысканий, например: СП 11-105-97 (регулируют инженерно- геологические изыскания), СП 11-104-9 (регулируют инженерно- геодезические изыскания).

Но на этом регулирование производства инженерных изысканий, по большому счету, исчерпывается. А главная проблема заключается в том, что в действующем российском законодательстве существует огромный правовой вакуум в сфере правового регулирования инженерных изысканий:

В градостроительном законодательстве:

1. не предусмотрен перечень обязательных инженерных изысканий;
2. нет обязательных методик проведения инженерных изысканий;
3. не установлены сроки действия результатов любых инженерных изысканий
4. нет никаких критериев оценки при проведении экспертизы результатов инженерных изысканий.

Представляется, что до тех пор, пока не будут законодательно закреплены положения, регулирующие вышеизложенные пробелы в градостроительном законодательстве, содержание все новых и новых вводимых норм будет бесполезным по содержанию, пусть даже и красивым по форме.

Еще одной проблемой в существующей в настоящее время в Российской Федерации ситуации в области строительства зданий и сооружений видится то, что организации, проводящие изыскательские работы, практически никак не участвуют в обосновании проектных решений и, как следствие, практически никак не отвечают за конечный результат в общей естественной последовательности: «изыскания – проектирование – строительство». Такое положение дел является крайне неверным. Изменение сложившейся ситуации видится только в введении законодательной обязанности участия организаций, осуществляющих инженерные изыскания, в процессе проектирования и сопровождении строительных работ, а также в введении санкций за нарушение последними этого правила (например, в виде штрафов и вплоть до исключения из СРО).

Как уже было сказано в начале параграфа, в Санкт- Петербурге протекает большое количество подземных вод, почти весь город стоит «на болоте». Именно по этой причине для города необычайно- важной становится необходимость проведения инженерно- гидрогеологических изысканий перед началом строительных работ.

Гидрогеология – это наука, изучающая подземные воды. А инженерно- гидрогеологические изыскания проводятся на определенных территориях, где есть необходимость в оценке состояния подземных вод в виду их способности повлиять на строительство на этой территории.

В Российской Федерации существуют нормы, регулирующие требования к производству гидрогеологических исследований при проведении изыскательских работ, однако существует необходимость в их переработке, актуализации и дополнении по причине того, что за прошедшие десятилетия с момента их утверждения произошли существенные изменения в технологиях бурения, в исследовательском оборудовании, в методах интерпретации результатов работ и наблюдений.

В качестве решения видится включение инженерно- гидрогеологических изысканий в список основных видов инженерных изысканий, закрепленный в Постановлении Правительства РФ от 19.01.2006 № 20, а также актуализация и переработка нормативных актов, регулирующих требования к производству гидрогеологических исследований при проведении изыскательских работ.

Все вышеперечисленные предложения по изменению действующего законодательства в сфере производства инженерных изысканий могут способствовать, в первую очередь, уменьшению аварийных ситуаций при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, кроме этого - повышению эффективности существующей в настоящее время в Российской Федерации системы саморегулирования лицензирования и экспертизы результатов в области инженерных изысканий для строительства, поскольку действующее регулирование обладает большим количеством пробелов и противоречий, является неэффективным и, само собой, не способствующим улучшению качества производства соответствующих работ.

## § 2 Получение градостроительного плана в Санкт-Петербурге

Прежде, чем перейти к специфике выдачи градостроительного плана, установленной в Санкт- Петербурге, определим общие положения, установленные федеральным законодателем о том, что же такое градостроительный план, кому, и на каких основаниях он выдается, поскольку это является важным при дальнейшем анализе сложившейся практики выдачи градостроительных планов земельных участков в Санкт- Петербурге.

Градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) является основным документом, используемым проектировщиком при подготовке проектной документации, что следует из модели, заложенной в ГрК РФ. Более того, значение ГПЗУ состоит еще и в том, что он необходим застройщику для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поэтому вопросы, связанные с его оформлением, имеют ключевое значение.[[45]](#footnote-45)

П. 1 ч. 6 ст. 48 ГрК РФ прямо предусматривает, что застройщик (технический заказчик) обязан передать лицу, осуществляющему проектирование по договору, градостроительный план земельного участка.

**Содержание градостроительного плана земельного участка.** П. 3 ст. 44 ГрК РФ предусматривает, что градостроительный план включает следующие сведения:

1)  о границах земельного участка;

2)  о границах зон действия публичных сервитутов;

3)  о минимальных отступах от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий или сооружений;

4)  информацию о градостроительном регламенте либо информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства;

5)  информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

6)  информацию о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

7)  границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для публичных нужд.

Форма ГПЗУ утверждена приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»[[46]](#footnote-46) (далее — Приказ).

Важно отметить, что если в отношении земельного участка не утверждены ПЗЗ, то требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке определяются при выдаче градостроительного плана земельного участка, что следует из пп. 2 п. 1 ст. 4 Федерального Закона № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».[[47]](#footnote-47)

**Условия выдачи ГПЗУ заявителю.** По общему правилу ГПЗУ должен быть выдан заявителю в течение 30 дней после поступления его заявления в уполномоченный орган. Кроме того, ГПЗУ может быть выдан только в отношении одного земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

Верховный Суд в своем Определении от 10.09.2014 № 18-КГ14-96[[48]](#footnote-48) (далее – Определение Верховного Суда № 18- КГ14-96) сделал следующие выводы:

1. подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа;
2. положения закона не предусматривают обязанность заявителя обосновать цель истребования градостроительного плана, предоставить иные документы, кроме тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося лица.

Таким образом, получение ГПЗУ становится крайне простой процедурой, доступной любому заинтересованному лицу, даже не имеющему прав на земельный участок, в отношении которого испрашивается план.

Приведенные выводы были поддержаны Минстроем РФ в его письме от 05.06.2015 №17433-ЮР/09 «О неправомерных требованиях о предоставлении различных документов для целей выдачи градостроительных планов земельных участков»[[49]](#footnote-49) (далее – Письмо Минстроя №17433-ЮР/09).

**Получение градостроительного плана в Санкт- Петербурге.** После определения общих положений о том, что такое градостроительный план, что он устанавливает и содержит в себе, какова процедура его получения, обратимся к специфике, установленной Петербургским законодателем.

Уполномоченным на выдачу ГПЗУ в Санкт- Петербурге является Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт- Петербурга (далее – КГА). Как следует из Административного регламента Комитета по градостроительству и архитектуре по предоставлению государственной услуги по подготовке, утверждению и выдаче градостроительных планов земельных участков (далее – Административный регламент КГА), закрепленного в качестве приложения к Распоряжению КГА от 30.06.2014 № 8-н[[50]](#footnote-50), а также из того, что отдельно отмечено на сайте Портала государственных и муниципальных услуг[[51]](#footnote-51) в графе «Важно!», необходимым и обязательным для получения ГПЗУ является предоставление документов, содержащих информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капительного строительства к сетям инженерно- технического обеспечения, выданных организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно- технического обеспечения.

Получается, что в Санкт- Петербурге Административным регламентов КГА установлены дополнительные условия с требованиями о предоставлении дополнительных документов, что прямо противоречит действующему федеральному законодательству и нарушает тем самым права заявителей. Считаю, что уполномоченному на выдачу ГПЗУ органу в Санкт- Петербурге следует ориентироваться на позицию Верховного Суда и Минстроя РФ, и исключить положение о необходимости предоставления технических условий подключения объектов капительного строительства к сетям инженерно- технического обеспечения из Административного регламента КГА, и тем самым привести его в соответствие с ГрК РФ, Определением Верховного Суда № 18- КГ14-96 и Письмом Минстроя №17433-ЮР/09.

Также стоит упомянуть о действовавшем ранее незаконном, но на практике обязательном требовании по получению согласования Главного архитектора Санкт- Петербурга в отношении архитектурного решения фасада планируемого объекта. В 2010 году по представлению Прокуратуры Санкт-Петербурга данные полномочия Главного архитектора Санкт-Петербурга были признаны Правительством Санкт-Петербурга противоречащими Градостроительному кодексу РФ и исключены из его должностного регламента.

Но 13 июля 2015 года губернатором Санкт-Петербурга был подписан Закон Санкт-Петербурга № 477-93 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»[[52]](#footnote-52). Данным законом Правительство СПб было наделено полномочиями по предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства.

Позднее был принят Закон Санкт-Петербурга от 11.11.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства»[[53]](#footnote-53) (далее — закон № 692-147), который вступил в силу совсем недавно – 18 января 2016 года. Особое внимание привлекает п. 6 ст. 3 закона № 692-147, согласно которому решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта предоставляется до утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка. Помимо этого, ст. 5 закона № 692-147 установлено, что решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта не предоставляется в случае, если заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка поступило в исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга до вступления в силу данного закона.

Исходя из данных формулировок, получается, что отсутствие данного согласования в Санкт-Петербурге является основанием для отказа в выдаче ГПЗУ, что прямо противоречит п. 17 ст. 46 ГрК РФ, предусматривающей, что местные органы должны выдавать градостроительные планы по заявлению физических и юридических лиц без предоставления последними каких-либо дополнительных согласований. Помимо этого, остается неясным, как возможно предлагать на согласование архитектурное решение фасада (а архитектурные решения являются одним из разделов проектной документации), если подготовка проектной документации выполняется на основании градостроительного плана, который, в свою очередь, выдается только после разработки таких решений и их согласования в рамках закона № 692-147.

Согласно п. 16 ст. 48 ГрК РФ не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Поскольку архитектурные решения являются частью проектной документации и дополнительное согласование данных решений не предусмотрено ГрК РФ, представляется, что введенное петербургскими законодателями согласование архитектурного облика прямо противоречит ГрК РФ и подлежит скорейшему пересмотру и переработке.

## § 3 Подготовка проектной документации в Санкт-Петербурге

Проектная документация (далее — ПД) является основой архитектурно- строительного проектирования, и в соответствии с п. 2 ст. 48 ГрК РФ представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объектов капитального строительства.

Подготовка ПД не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов ИЖС (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания на проектирование, результатов инженерных изысканий, ГПЗУ, технических условий и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с техническими регламентами. Т.о., основным предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка ее соответствия требованиям технических регламентов.[[54]](#footnote-54)

Обязательными для применения при проектировании объекта капитального строительства являются стандарты и своды правил, установленные в качестве таковых Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521[[55]](#footnote-55).

Проектная документация может разрабатыватьсязастройщиком самостоятельно либо с привлечением третьих лиц по договору. В этой части необходимо отметить, что индивидуальные предприниматели и юридические лица, привлекаемые по договору для разработки проектной документации, должны иметь свидетельства СРО о допуске к видам работ из перечня Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 «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 капительного строительства»[[56]](#footnote-56) (далее – Приказ Минрегиона № 624), а застройщик, осуществляющий проектирование самостоятельно может это делать и при отсутствии допуска к СРО в сфере проектирования, но только в отношении тех видов работ, которые не включены в перечень работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, установленных Приказом Минрегиона № 624. Несоблюдение данного требования препятствует прохождению экспертизы проектной документации и, как следствие, получению разрешения на строительство.

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком.

**Состав разделов проектной документации.** Проектная документация состоит из разделов, общий перечень которых приведен в п. 12 ст. 48 ГрК РФ. Установленный в ГрК РФ перечень разделов является обязательнымвне зависимости от вида объекта капитального строительства, за исключением случаев, когда в самом перечне содержится оговорка. Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»[[57]](#footnote-57) (далее — Постановление № 87) раскрыто содержание указанных разделов, а также определяются иные разделы, которые могут входить в состав ПД.

В соответствии с п. 12 ст. 48 ГрК РФ и Постановлением Правительства РФ № 87 в состав проектной документации объектов капитального строительства включаются следующие разделы:

* Раздел 1 «Пояснительная записка» (содержит исходные данные для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе результаты инженерных изысканий, технические условия);
* Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка»;
* Раздел 3 «Архитектурные решения»;
* Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
* Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно- технического обеспечения, перечень инженерно-технических  мероприятий, содержание технологических решений»;
* Раздел 6 «Проект организации строительства объектов капитального строительства»;
* Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей» (Обязательно выполняется при необходимости сноса (демонтажа) объекта или части объекта капитального строительства);
* Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды»;
* Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;
* Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»151;
* Раздел 10 (1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»;
* Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов»;
* Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»:

a)  декларация промышленной безопасности опасных производственных объектов, разрабатываемая на стадии проектирования;

b)  декларация безопасности гидротехнических сооружений, разрабатываемая на стадии проектирования;

c)  перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера для объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности.

**Внесение изменений в проектную документацию.** При необходимости застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию. Однако при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства, требуется повторное прохождение экспертизы.[[58]](#footnote-58) В иных случаях проходить экспертизу повторно не требуется.

## § 4 Экспертиза (государственная и негосударственная) проектной документации и инженерных изысканий в Санкт- Петербурге

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, по общему правилу подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Экспертиза проектной документации представляет собой проверку проектной документации на ее соответствие:

1. требованиям технических регламентов;
2. санитарно-эпидемиологическим требованиям;
3. экологическим требованиям;
4. требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;
5. требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;
6. результатам инженерных изысканий.

В отношении результатов инженерных изысканий проверяется только соответствие таких результатов требованиям технических регламентов.

Экспертиза проектной документации бывает обязательная (требуется вне зависимости от воли застройщика) и необязательная (ее отсутствие не препятствует строительству), государственная (проводится уполномоченными государственными органами или созданными ими автономными учреждениями) и негосударственная (проводится специально аккредитованными частными организациями), а также федеральная (проводится только уполномоченными федеральными органами), региональная (уровень субъекта) и общетерриториальная (требований по географическому расположению либо уровню власти не установлено).

Государственная экспертиза регулируется Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»[[59]](#footnote-59) (далее — Постановление № 145), а негосударственная - Постановлением Правительства РФ от 31.03.2012 № 272 «Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий»[[60]](#footnote-60) (далее — Постановление Правительства РФ № 272).

Законом предусмотрены случаи обязательности проведения исключительно государственной экспертизы проектной документации. Такое требование сформулировано законом исходя из разных критериев: на основе источника финансирования (объект строится на государственные деньги и необходим контроль за бюджетными средствами), либо исходя из особого статуса объекта/ территории, требующей дополнительного контроля со стороны государства.[[61]](#footnote-61)

**Процедура проведения государственной экспертизы.** Обратиться с заявлением о проведении государственной экспертизы вправе технический заказчик, застройщик или уполномоченное кем-либо из них лицо.

По общему правилу срок проведения государственной экспертизы не должен превышать 60 дней.

Результатом государственной экспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации результатам инженерных изысканий и установленным требованиям.

По инициативе застройщика или технического заказчика проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы, может быть повторно направлена на государственную экспертизу в случае внесения в нее изменений в части технических решений, которые не влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства. Повторная государственная экспертиза осуществляется в порядке, предусмотренном для проведения первичной государственной экспертизы. При этом экспертной оценке подлежит только та часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которых была ранее проведена государственная экспертиза.[[62]](#footnote-62)

Оплата услуг по проведению государственной экспертизы производится заявителем независимо от результата государственной экспертизы.

**Процедура проведения негосударственной экспертизы.** Негосударственная экспертиза осуществляется на основании заключенного в соответствии с гражданским законодательством РФ договора между заявителем и аккредитованной экспертной организацией, которым определяется порядок представления документов для проведения негосударственной экспертизы и устранения замечаний в представленных документах, срок проведения негосударственной экспертизы и размер платы за ее проведение.

Процедуры проведения негосударственной экспертизы, в том числе подготовка экспертного заключения, его подписание, утверждение и обжалование, осуществляются в порядке, установленном для проведения государственной экспертизы проектной документации с учетом особенностей, установленных п. 6 Постановления Правительства РФ № 272.

**Проведение государственной и негосударственной экспертизы в Санкт- Петербурге.** Осуществлением проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в Санкт- Петербурге занимается Санкт- Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» (далее – СПб ГАУ «ЦГЭ»). Ранее оно входило в состав Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга, а в 2009 году было выделено из ее состава по решению Правительства Санкт- Петербурга. В СПб ГАУ «ЦГЭ» работает более 60 аттестованных экспертов, которые в течение календарного года рассматривают сотни проектов. Полезным и удобным считаю наличие возможности получить некоторые услуги Центра государственной экспертизы в электронном виде, что является современным и дальновидным шагом руководства Центра, который стоит развивать и поощрять.

Что же касается негосударственной экспертизы, то ее можно также провести в СПб ГАУ «ЦГЭ», поскольку, исходя из отзывов, оставленных на профильных строительных форумах в сети Интернет, в этом государственном автономном учреждении сейчас работают одни из самых квалифицированных специалистов Санкт- Петербурга в сфере проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а стоимость их работ ниже, чем у многих коммерческих предприятий.

Но, в целом, выбор организации, которая будет осуществлять негосударственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий всегда лежит лишь на застройщике. Многие выбирают ту организацию, с которой сложились длительные деловые отношения, кто-то – исходя из стоимости работ, но самым главным условием является, исходя из положений Постановления Правительства РФ № 272, наличие у частной организации специальной аккредитации в Федеральной службе аккредитации Российской Федерации на осуществление соответствующего вида деятельности.

# ГЛАВА 3

# СТРОИТЕЛЬСТВО И ЕГО ЗАВЕРШЕНИЕ. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.

## § 1 Получение разрешения на строительство в Санкт-Петербурге

**Общий порядок.** Согласно ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство (далее — Разрешение) представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям ГПЗУ или проекту планировки и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства.

По общему правилу Разрешение выдается по заявлению застройщика органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, которым утверждается и форма заявления. При этом, в силу прямого запрета, установленного ГрК РФ, не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии утвержденных ПЗЗ, за исключением строительства объектов федерального, регионального, местного значения, а также объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, а также, в соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 01.07.2016 допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии ПЗЗ субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы.[[63]](#footnote-63)

Перечень документов, которые должны быть приложены к заявлению о выдаче разрешения, содержится в п. 7 ст. 51 ГрК РФ. Требуемые документы должны содержать необходимую информацию о земельном участке, планируемом строительстве, сведения о застройщике. При этом, в силу прямого указания п. 10 ст. 51 ГрК РФ, не допускается требовать у заявителя иные документы, кроме вышеуказанных.

Уполномоченный орган в течение 10 дней с момента получения заявления о выдаче Разрешения должен рассмотреть его и вынести решение о выдаче Разрешения или об отказе в выдаче с указанием причин. В п. 13 ст. 51 ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения: отсутствие необходимых документов, несоответствие представленных документов требованиям ГПЗУ, несоответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

**Получение Разрешения в Санкт- Петербурге.** Выдача разрешений на строительство в Санкт- Петербурге осуществляется Службой государственного строительного надзора и экспертизы санкт- Петербурга.

Порядок получения разрешения на строительство в Санкт- Петербурге установлен в Административном регламенте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства (за исключением разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства), на проведение работ по созданию искусственного земельного участка», который закреплен в Распоряжении Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга от 13.01.2015 № 1-р «Об утверждении Административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства (за исключением разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства), на проведение работ по созданию искусственного земельного участка»»[[64]](#footnote-64).

Данный Порядок устанавливает перечень необходимых документов, прилагаемых к заявлению, срок выполнения услуги по выдаче Разрешения и основания для отказа в выдаче Разрешения. Ни в одном из перечисленных пунктов Порядок не перечит действующему ГрК РФ, а полностью ему соответствует, устанавливая все те же условия, что закреплены на федеральном уровне.

## § 2 Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в Санкт-Петербурге

Согласно п. 1 ст. 55 ГрК РФ, Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (далее – Разрешение) представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, ГПЗУ и проектной документацией. Эксплуатация в отсутствие Разрешения является правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 5 ст. 9.5 Кодекса об Административных Правонарушениях Российской Федерации[[65]](#footnote-65).

Порядок предоставления Разрешения в Санкт- Петербурге установлен Административным регламентом Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга по предоставлению государственной услуги "Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством», закрепленным в Распоряжении Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 13.01.2015 N 2-р[[66]](#footnote-66).

Для ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, построенного на территории Санкт-Петербурга, застройщик обращается в Службу государственного строительного надзора и экспертизы напрямую либо через структурные подразделения Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг Санкт- Петербурга (далее – МФЦ), расположенные во всех районах города, с заявлением о выдаче Разрешения, прилагая к нему обширный перечень необходимых документов, таких как: правоустанавливающие документы на земельный участок, ГПЗУ, разрешение на строительство, акт приемки объекта капитального строительства, заключение органа государственного строительного надзора и др.

Также хотелось бы отметить, что недавно появилась возможность подать заявление на получение Разрешения через Интернет посредством заполнения электронной заявки на Портале «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Санкт- Петербурге», либо через «Личный кабинет» на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы.

п. 6 ст. 55 ГрК РФ и дублирующими ее положения статьями Административного регламента Службы государственного строительного контроля и экспертизы установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче Разрешения:

1. Отсутствие требуемых при подаче заявления документов;
2. Несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
3. Несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство.
4. Несоответствие параметров построенного объекта капитального строительства проектной документации.

Отказ в выдаче Разрешения может быть оспорен в судебном порядке.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Законодательство о градостроительной деятельности меняется очень часто и во многих случаях – кардинально меняя закрепленные ранее положения, регулирующие конкретный аспект градостроительства, при чем уже неоднократно бывало, что изменения, внесенные в нормативно- правовой акт, регулирующий градостроительную деятельность, одним документом, вступают в силу не одновременно, а поэтапно, иногда с большими промежутками времени между друг другом. Чтобы не быть голословным, приведу пример: в 2015 году было принято десять Федеральных законов, вносящих изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Это свидетельствует о том, что федеральный законодатель не сидит сложа руки и стремится к улучшению, уточнению, к упрощению, в какой-то мере, действующего градостроительного законодательства. На мой взгляд, это правильно, ведь на дворе XXI век и жизнь очень быстро меняется, поэтому даже законодательные нормы, которые действовали всего пять лет назад, могут завтра быть уже неактуальны и будут нуждаться в редактировании, а то и в полной реформации. Однако, главное для законодателя, на каком бы то ни было уровне, - федеральном, уровне субъекта или местном – не забывать, что политика этих реформ в сфере градостроительной деятельности должна быть в первую очередь социально- ориентированной. Это представляется невероятно важным постольку, поскольку суть градостроительной деятельности напрямую затрагивает один из самых главных аспектов жизни человека – его жилище. А также все окружающие его места, «обстановку» его жизни - здания и сооружения, где он работает, учится, отдыхает, получает медицинские услуги и т.д. Все здания вышеуказанных назначений строятся лицами, которые должны четко соблюдать действующие нормы градостроительного законодательства. То есть, от того, на сколько политика реформирования законодательства, регулирующего градостроительную деятельность, направлена на улучшение жизни людей, на сколько она стремиться к созданию, прежде всего на бумаге, в нормативно- правовых актах, таких рамок и границ, при которых градостроительство будет осуществляться лишь с целью создания более комфортных, удобных и гармоничных условий жизни людей, на столько и пропорционально будут снижаться социальная напряженность в обществе, конфликты на бытовой почве и многое другое. Ведь от того, на сколько свободно и комфортно каждому из нас живется, дышится, работается, напрямую зависит и наше настроение, а когда данные условия реализованы в реальности на высоком уровне, то и многие другие аспекты в жизни не кажутся столь сложными или тяжелыми.

В работе был описан и проанализирован процесс строительства нового объекта капительного строительства – от получения градостроительного плана земельного участка до введения готового объекта капитального строительства в эксплуатацию на территории Санкт- Петербурга. Путем анализа было выяснено, что отличий в сфере правового регулирования строительства коммерческой недвижимости (в которую автор включает всю недвижимость, от реализации и/ или использования которой в последствии можно извлекать прибыль – это и строительство новых жилых комплексов, и зданий коммерческого назначения – торговых центров, складов, спортивных комплексов, медицинских учреждений и пр.) в Санкт- Петербурге не так много от того регулирования, которое было задано федеральным законодателем. Предпосылки для такого заключения, в первую очередь, вызваны положениями Устава Санкт- Петербурга, который отнес регулирование градостроительной деятельности подведомственной территории к совместному регулированию Российской Федерации и Санкт- Петербурга. Не в пример Москвы, где власти воспользовались возможностью, предоставленной ст. 71-73 Конституции Российской Федерации, и отнесли сферу градостроительства к своему исключительному ведению. Кроме этого, Санкт- Петербург – город с великой и многолетней историей, практически вся территория которого, за исключением окраин и спальных районов, застроена зданиями, которые на сегодняшний день представляют собой объекты культурного наследия и охраняются государством в особом порядке. Поэтому строительство новых объектов капительного строительства, а тем более коммерческого назначения идет на окраинах города, где градостроительные нормы и правила позволяют осуществлять подобную застройку.

Обращаясь непосредственно к специфике строительства нового объекта капительного строительства на территории Санкт- Петербурга, отмечу некоторые аспекты, которые представляют собой особенности Петербургского градостроительного регулирования, которые, порой, не связываются с регулированием федеральным и даже противоречит ему.

Так, например, петербургские застройщики много лет боролись с незаконным, но на практике обязательным требованием по получению согласования Главного архитектора города в отношении архитектурного решения фасада планируемого объекта. В 2010 году по представлению Прокуратуры Санкт- Петербурга данные полномочия Главного архитектора Санкт- Петербурга были признаны Правительством Санкт- Петербурга противоречащими Градостроительному кодексу РФ и исключены из его должностного регламента.

Но 13.07.2015 губернатором Санкт- Петербурга был подписан Закон Санкт-Петербурга № 477-93 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»[[67]](#footnote-67). Данным законом Правительство Санкт- Петербурга было наделено полномочиями по предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства. В последующем был принят Закон Санкт-Петербурга от 11.11.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства»[[68]](#footnote-68) (далее — Закон Санкт- Петербурга № 692-147), который вступил в силу совсем недавно – 18 января 2016 года.

Особое внимание привлекает п. 6 ст. 3 закона № 692-147, согласно которому решение о согласовании архитектурно- градостроительного облика объекта предоставляется до утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка. Помимо этого, ст. 5 закона № 692-147 установлено, что решение о согласовании архитектурно- градостроительного облика объекта не предоставляется в случае, если заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка поступило в исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга до вступления в силу данного закона.

Исходя из данных формулировок, получается, что отсутствие данного согласования в Санкт-Петербурге является основанием для отказа в выдаче ГПЗУ, что прямо противоречит п. 17 ст. 46 ГрК РФ, предусматривающей, что местные органы должны выдавать градостроительные планы по заявлению физических и юридических лиц без предоставления последними каких-либо дополнительных согласований. Помимо этого, остается неясным, как возможно предлагать на согласование архитектурное решение фасада, являющееся одним из разделов проектной документации, если подготовка проектной документации выполняется на основании градостроительного плана, который, в свою очередь, выдается только после разработки таких решений и их согласования в рамках Закона Санкт- Петербурга № 692-147.

Кроме того, в Санкт- Петербурге Административным регламентом Комитета по градостроительству и архитектуре установлено еще одно дополнительное условие выдачи градостроительного плана земельного участка с требованием о предоставлении технических условий подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям, что прямо противоречит Градостроительному кодексу РФ, положениям Верховного Суда, закрепленным в его Определении № 18- КГ14-96, Письму Минстроя РФ №17433-ЮР/09, и нарушает тем самым права заявителей.

Согласно п. 16 ст. 48 ГрК РФ не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Поскольку архитектурные решения являются частью проектной документации и дополнительное согласование данных решений не предусмотрено ГрК РФ, представляется, что введенное петербургскими законодателями согласование архитектурного облика прямо противоречит ГрК РФ и подлежит скорейшему пересмотру и переработке. Также, считаю, что уполномоченному на выдачу ГПЗУ органу в Санкт- Петербурге следует ориентироваться на позицию Верховного Суда и Минстроя РФ, и исключить положение о необходимости предоставления технических условий подключения объектов капительного строительства к сетям инженерно- технического обеспечения из Административного регламента КГА, и тем самым привести его в соответствие с действующим Градостроительным кодексом РФ.

Еще одним предложением по реформированию действующего градостроительного законодательства по результатам проведенного исследования является необходимость закрепления на федеральном уровне перечня обязательных инженерных изысканий, перечня обязательных методик проведения инженерных изысканий, критериев оценки при проведении экспертизы результатов инженерных изысканий, а также установления сроков действия результатов инженерных изысканий.

Представляется, что до тех пор, пока не будут законодательно закреплены положения, регулирующие вышеизложенные пробелы в градостроительном законодательстве, содержание все новых и новых вводимых норм будет бесполезным по содержанию, пусть даже и красивым по форме.

Обращаясь непосредственно к специфике Санкт- Петербурга, нельзя не закрепить в заключении еще одно предложение, касающееся вопроса правового регулирования инженерных изысканий. Необычайно важной видится необходимость включения инженерно- гидрогеологических изысканий в список основных видов инженерных изысканий, закрепленный в Постановлении Правительства РФ от 19.01.2006 № 20, а также актуализация и переработка нормативных актов, регулирующих требования к производству гидрогеологических исследований при проведении изыскательских работ. Связано это со спецификой почв и наличием большого количества подземных вод на территории Санкт- Петербурга, почти весь город «стоит на болоте». Именно по этой причине для Петербурга очень важной становится необходимость проведения инженерно- гидрогеологических изысканий перед началом строительных работ.

Все вышеперечисленные предложения по изменению действующего законодательства в сфере производства инженерных изысканий могут способствовать, в первую очередь, уменьшению аварийных ситуаций при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, кроме этого - повышению эффективности существующей в настоящее время в Российской Федерации системы саморегулирования лицензирования и экспертизы результатов в области инженерных изысканий для строительства, поскольку действующее регулирование обладает большим количеством пробелов и противоречий, является неэффективным и, само собой, не способствующим улучшению качества производства соответствующих работ.

Но нельзя не отметить и положительный пример деятельности Петербургских властей в сфере градостроительства – создание РГИС - Региональной Геоинформационной Системы Санкт- Петербурга (<http://rgis.spb.ru)>[[69]](#footnote-69) , в которую включаются:

1. материалы градостроительного планирования и градостроительного зонирования, в том числе Генерального плана Санкт-Петербурга, правил землепользования и застройки, проектов планировки и проектов межевания;
2. сведения об объектах недвижимости, в том числе зданиях, сооружениях, линейных объектах, помещениях, расположенных на территории Санкт-Петербурга;
3. сведения об объектах землеустройства, земельных участках, в том числе обременениях земельного участка, ограничениях его использования;
4. сведения о водных объектах на территории Санкт-Петербурга;
5. сведения о зонах с особыми условиями использования, в том числе об охранных зонах (водоохранных зонах водных объектов, охранных зонах инженерных коммуникаций, охранных зонах памятников природы и т. д.);
6. сведения о территориях объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе вновь выявленных объектах культурного наследия;
7. сведения о зеленых насаждениях общего пользования;
8. сведения об административно-территориальном устройстве Санкт- Петербурга, а также избирательных округах, границах территорий судебных участков мировых судей Санкт-Петербурга;
9. объектно-адресная система Санкт-Петербурга;

и другие важные материалы.

Введение РГИС способствовало облегчению получения необходимой информации об объекте недвижимости (будь то здание, сооружение, помещение или линейный объект на территории Санкт- Петербурга), о возможных обременениях и ограничениях, возложенных на него.

Помимо этого, мне представляется очень важным продолжение развития органами власти Санкт- Петербурга конституционно- закрепленного положения о возможности субъектов самостоятельно регулировать градостроительное законодательство на своей территории, потому что Российская Федерация – огромная страна, и всех региональных и местных особенностей не учесть на федеральном уровне. То, что может быть применимо и хорошо для развития и улучшения жизни людей в мегаполисе, отнюдь неприменимо и даже вредно для применения на территории маленького села или даже небольшого города. Законодательное регулирование градостроительной деятельности должно в большей степени регулироваться на уровне субъекта федерации, поскольку для каждого из уголков нашей Родины применимы различные положения, и, как было указано выше, совсем не обязательно то, что будет хорошо для одного субъекта, будет также положительно для другого.

Основа градостроительного законодательства, главные тезисы и вектор ее развития должны быть заданы на федеральном уровне, а непосредственное регулирование, с учетом конкретных особенностей каждого региона, - на уровне субъектов Федерации. Важно, чтобы была прямая, непосредственная связь тех, кто живет на конкретной территории и тех, кто принимает законы, связанные с градостроительной деятельностью на ней. Ведь тогда жить нам всем станет лучше и легче - чище, экологичнее, безопаснее, и в целом – приятнее и комфортнее.

# ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. **Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации**
   1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 31. - ст. 4398. - (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). - СПС «Консультант Плюс»;
   2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147. - (ред. от 08.03.2015). - СПС «Консультант Плюс»;
   3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16. - (ред. от 31.12.2014). - СПС «Консультант Плюс»;
   4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 1 (ч. 1). - Ст. 1. - (ред. от 01.05.2016). - СПС «Консультант Плюс»;
   5. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 17. - (ред. от 08.03.2015). - СПС «Консультант Плюс»;
   6. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ // Собрание законодательства РФ . – 1995. - № 47. – Ст. 4473. - (ред. от 19.07.2011) - СПС «Консультант Плюс»;
   7. Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 19 марта 2013 г. № 384-р // Собрание законодательства РФ . – 2013. - № 13. – Ст. 1585. - (ред. от 03.02.2016) - СПС «Консультант Плюс»;
   8. 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] : Распоряжение Правительства РФ от 8 октября 2015 г. № 2004-р // Собрание законодательства РФ . – 2015. - № 42. – Ст. 5819. - СПС «Консультант Плюс»;
   9. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 // Собрание законодательства РФ. – 2008. - № 8. – Ст. 744. - (ред. от 23.01.2016) - СПС «Консультант Плюс»;
   10. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 11. – Ст. 1336. - (ред. от 07.12.2015) - СПС «Консультант Плюс»;
   11. Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 31 марта 2012 г. № 272 // Собрание законодательства РФ. – 2012. - № 17. – Ст. 1960. - СПС «ГАРАНТ»;
   12. Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 // Собрание законодательства РФ . – 2006. - № 4. – Ст. 392. - (ред. от 09.06.2014) - СПС «Консультант Плюс»;
   13. Об утверждении перечня нвциональных стандартов 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» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521 // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 12. – Ст. 156. - (ред. от 01.03.2016) - СПС «Консультант Плюс»;
   14. Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка [Электронный ресурс] : Приказ Минрегиона РФ от 10 мая 2011 г. № 207 // Российская газета. – 2011. - № 122. - СПС «Консультант Плюс»;
   15. О неправомерных требованиях о предоставлении различных документов для целей выдачи градостроительных планов земельных участков [Электронный ресурс] : Письмо Минстроя РФ от 5 июня 2015 г. №17433-ЮР/09 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2015. - №4. - СПС «Консультант Плюс»;
   16. 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 декабря 2009 г. № 624 // Российская газета. – 2010. - №88. - СПС «Консультант Плюс»;
   17. "СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения" [Электронный ресурс] : Приняты и введены в действие Постановлением Минстроя РФ от 29 октября 1996 г. № 18-77. - СПС «Консультант Плюс»; – Утратили силу 1 июня 2013 г.;
   18. "СП 47.13330.2012. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96". - (утв. Приказом Госстроя России от 10.12.2012 N 83/ГС). - Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. - 2013. - № 4с. - СПС «Консультант Плюс»;
   19. Об утверждении свода правил "СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. [Электронный ресурс] : Приказ Госстроя России от 10.12.2012 № 83/ГС // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2013. - № 3. - (ред. от 05.05.2014) - СПС «Консультант Плюс»;
2. **Акты высших органов судебной власти Российской Федерации**
   1. Определение Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17 «Об оставлении без изменения решения Санкт-Петербургского городского суда от 23.05.2013, которым удовлетворено заявление о признании частично недействующим приложения 2 к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 N 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" - СПС «Консультант Плюс»;
   2. Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2013 № 5-АПГ13-23 «Об оставлении без изменения решения Московского городского суда от 09.04.2013, которым удовлетворено заявление о признании незаконным пункта 2.14.1 Административного регламента предоставления государственной услуги "Подготовка, утверждение и изменение градостроительных планов земельных участков" в городе Москве, утв. постановлением правительства Москвы от 25.05.2011 N 229-ПП» - СПС «Консультант Плюс»;
   3. Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2007 № 78-Г07-32 «О частичной отмене решения Саратовского областного суда от 21.05.2007 и признании недействующей и не подлежащей применению части 1 ст. 29 Закона Саратовской области "О статусе депутата Саратовской областной Думы" от 03.03.2004 N 10-СЗО» - СПС «Консультант Плюс»;
   4. Определение Верховного Суда от 10.09.2014 № 18-КГ14-96
3. **Нормативно-правовые акты и иные официальные документы субъектов РФ**
   1. Закон города Москвы от 28 июня 1995 г. «Устав города Москвы» // "Московская правда", 18 июля 1995 г.;
   2. Устав Санкт- Петербурга, принят ЗС СПб 14.01.1998 г.// Вестник ЗС СПб 23.01.1998 г.;
   3. О градостроительной деятельности в Санкт- Петербурге [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 г. № 508-100 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2009. - № 31. - (ред. от 20.04.2016) - СПС «Консультант Плюс»;
   4. О Генеральном плане Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 22 декабря 2005 г. № 728-99 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2006. - № 3. - (ред. от 13.07.2015) - СПС «Консультант Плюс»;
   5. О правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. № 29-10 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2009. - № 2. - (ред. от 28.06.2010) - СПС «Консультант Плюс»;
   6. О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 14 февраля 2014 г. № 23-9 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2014. - № 7. - (ред. от 14.02.2014) - СПС «Консультант Плюс»;
   7. Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 мая 2015 г. № 438 // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2015. - (ред. от 24.08.2015) - СПС «Консультант Плюс»;
   8. Об утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края [Электронный ресурс] : Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10 мая 2011 г. № 438 // Кубанские новости. – 2011. - № 107. - (ред. от 15.12.2014) - СПС «Консультант Плюс»;
   9. О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 477-93 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. - № 24. - СПС «Консультант Плюс»;
   10. О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 2 декабря 2015 г. № 692-147 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. - № 36. - СПС «Консультант Плюс»;
   11. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2006 № 515 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, составе и содержании документации по планировке территории в Санкт-Петербурге"- СПС «Консультант Плюс»;
   12. Об утверждении Административного регламента Комитета по градостроительству и архитектуре по предоставлению государственной услуги по подготовке, утверждению и выдаче градостроительных планов земельных участков [Электронный ресурс] : Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. № 8-н // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2014. - (ред. от 10.12.2015) - СПС «Консультант Плюс»;
   13. Об утверждении Административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства (за исключением разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства), на проведение работ по созданию искусственного земельного участка» [Электронный ресурс] : Распоряжение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга от 13 января 2015 г. № 1-р // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2015. – (ред. От 23.06.2015) - СПС «Консультант Плюс»;
   14. 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 искусственно созданных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством [Электронный ресурс] : Распоряжение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга от 13 января 2015 г. № 2-р // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2015. – (ред. От 23.06.2015) - СПС «Консультант Плюс»;
4. **Специальная литература**
   1. **Книги**
      1. Бирюков Б.М. Правила землепользования и застройки территорий. – 2-е изд., перераб. И доп. –М. : Ось-89, 2008. – 368 с.
      2. Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2007. – 671 с.
      3. Ерофеев, Б.В. Земельное право: (Учебник для высших юридических учебных заведений) -3-е изд., испр. И доп. –М. :МЦУПЛ, 1999. -560 с.
      4. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости .М.В. Попов. -2-е изд., испр. и доп. -М. :Статут,2008. -268 с.
      5. Основы правового регулирования градостроительной деятельности: Учеб. Пособие для строительных вузов/ В.И. Римшин, В.А. Греджев. – М.: Высш. Шк.., 2006. – 280 с.
      6. Законодательство о капитальном строительстве. Сост. XVI,XVII раздела. А. А. Позднякова и др. ; Отв. ред. В. Я. Исаев ; Спец. ред. И. М. Барсков. Выпуск 9. Часть 2 / -2-е изд., перераб. и доп. -М. :Юрид. Лит.,1983. -376 с.
      7. Римшин В.И., Греджев В.А. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство: Учебник / Под ред. проф. В.И. Римшина. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 461 с.
      8. Инвестиционная политика и нормативно-методологическое обеспечение московского градостроительства /В. А. Епифанов, А. Ю. Коняев, А. В. Епифанова. -М. :КомКнига,2006. -160 с.
      9. Правовое регулирование градостроительной деятельности/ В.П. Гринев. – М.: ГроссМедиа, 2006. – 448 с.
      10. Жаркова О.А. Правовое регулирование капительного строительства. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. Ун-та, 2013. – 111 с.
      11. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. - 288 с.
      12. Потребитель и рынок строительных услуг :Практическое пособие .Ю. В. Тишуков. -Попул. изд. -Ростов-на-Дону :Феникс,2007. -208 с.
      13. Болтанова Е.С. Основы правового регулирования застройки земель: Монография. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2014. – 268 с.
      14. Все о земельных отношениях :Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность /В. А. Ершов. -3-е изд., перераб. и доп. -М. :ГроссМедиа Ферлаг ;РОСБУХ,2010. -384 с.
      15. Предпринимательское право :Рекомендовано министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений .В. С. Анаохин. -учеб. Изд. -М. :Владос,2003. -392 с.
   2. **Журналы**:
      1. Недвижимость и инвестиции :Правовое регулирование : Ежеквартальный журнал.№ 4 (13). –СПб., 2002. -119 с.
      2. Юрист :Научно-практическое и информационное издание. № 3. –М. :Юрист, 2003. -64 с.
      3. Законодательство и экономика :Журнал для деловых людей. № 1. –М. : «Законодательство и экономика», 2002. -112 с.
      4. Закон и недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области. № 3. -СПб.,2003. -56 с.
5. **Диссертации и авторефераты диссертаций**
   1. Правовые особенности осуществления капительного строительства объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге :Выпускная квалификационная работа /Е. А. Кошелева ; Науч. Рук. О. А. Жаркова ; Рецензент Л. Г. Клюканова ; Санкт- Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра правовой охраны окружающей среды. -СПб., 2011. -49 с.
6. **Интернет- ресурсы:**
   1. Сайт региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга: <http://rgis.spb.ru>
   2. Портал государственных и муниципальных услуг: [https://gu.spb.ru/](https://gu.spb.ru/77040/podgotovka-utverzhdenie-i-vydacha-gradostroitelnykh-planov-zemelnykh-uchastkov/traditional/)

**Барканов В.В.**

1. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 9. [↑](#footnote-ref-1)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16. - (ред. от 31.12.2014). - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-2)
3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147. - (ред. от 08.03.2015). - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-3)
4. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ // Собрание законодательства РФ . – 1995. - № 47. – Ст. 4473. - (ред. от 19.07.2011) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-4)
5. Римшин В.И., Греджев В.А. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство: Учебник / Под ред. проф. В.И. Римшина. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2013. С. 251. [↑](#footnote-ref-5)
6. Основы правового регулирования градостроительной деятельности: Учеб. Пособие для строительных вузов/ В.И. Римшин, В.А. Греджев. – М.: Высш. Шк.., 2006. С. 25. [↑](#footnote-ref-6)
7. Бирюков Б.М. Правила землепользования и застройки территорий. – 2-е изд., перераб. И доп. –М. : Ось-89, 2008. С. 129. [↑](#footnote-ref-7)
8. Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 19 марта 2013 г. № 384-р // Собрание законодательства РФ . – 2013. - № 13. – Ст. 1585. - (ред. от 03.02.2016) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-8)
9. 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] : Распоряжение Правительства РФ от 8 октября 2015 г. № 2004-р // Собрание законодательства РФ . – 2015. - № 42. – Ст. 5819. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-9)
10. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости .М.В. Попов. -2-е изд., испр. и доп. -М. :Статут,2008. С. 152. [↑](#footnote-ref-10)
11. Об утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края [Электронный ресурс] : Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10 мая 2011 г. № 438 // Кубанские новости. – 2011. - № 107. - (ред. от 15.12.2014) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-11)
12. Недвижимость и инвестиции :Правовое регулирование : Ежеквартальный журнал.№ 4 (13). –СПб., 2002. С. 25. [↑](#footnote-ref-12)
13. Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2007. С. 284. [↑](#footnote-ref-13)
14. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 45. [↑](#footnote-ref-14)
15. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 17. - (ред. от 08.03.2015). - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-15)
16. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 112. [↑](#footnote-ref-16)
17. Определение Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17 «Об оставлении без изменения решения Санкт-Петербургского городского суда от 23.05.2013, которым удовлетворено заявление о признании частично недействующим приложения 2 к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 N 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-17)
18. Болтанова Е.С. Основы правового регулирования застройки земель: Монография. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2014. С. 112. [↑](#footnote-ref-18)
19. Жаркова О.А. Правовое регулирование капительного строительства. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. Ун-та, 2013. С. 32. [↑](#footnote-ref-19)
20. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 110. [↑](#footnote-ref-20)
21. Основы правового регулирования градостроительной деятельности: Учеб. Пособие для строительных вузов/ В.И. Римшин, В.А. Греджев. – М.: Высш. Шк.., 2006. С. 194. [↑](#footnote-ref-21)
22. Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2013 № 5-АПГ13-23 «Об оставлении без изменения решения Московского городского суда от 09.04.2013, которым удовлетворено заявление о признании незаконным пункта 2.14.1 Административного регламента предоставления государственной услуги "Подготовка, утверждение и изменение градостроительных планов земельных участков" в городе Москве, утв. постановлением правительства Москвы от 25.05.2011 N 229-ПП» - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-22)
23. Правовое регулирование градостроительной деятельности/ В.П. Гринев. – М.: ГроссМедиа, 2006. С58. [↑](#footnote-ref-23)
24. Правовые особенности осуществления капительного строительства объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге :Выпускная квалификационная работа /Е. А. Кошелева ; Науч. Рук. О. А. Жаркова ; Рецензент Л. Г. Клюканова ; Санкт- Петербургский государственный университет. Юридический факультет. Кафедра правовой охраны окружающей среды. -СПб., 2011. С. 21. [↑](#footnote-ref-24)
25. Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2007 № 78-Г07-32 «О частичной отмене решения Саратовского областного суда от 21.05.2007 и признании недействующей и не подлежащей применению части 1 ст. 29 Закона Саратовской области "О статусе депутата Саратовской областной Думы" от 03.03.2004 N 10-СЗО» - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-25)
26. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 31. - ст. 4398. - (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-26)
27. Юрист :Научно-практическое и информационное издание. № 3. –М. :Юрист, 2003. С. 34. [↑](#footnote-ref-27)
28. Жаркова О.А. Правовое регулирование капительного строительства. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. Ун-та, 2013. С. 28. [↑](#footnote-ref-28)
29. Закон города Москвы от 28 июня 1995 г. «Устав города Москвы»// "Московская правда", 18 июля 1995 г [↑](#footnote-ref-29)
30. Инвестиционная политика и нормативно-методологическое обеспечение московского градостроительства /В. А. Епифанов, А. Ю. Коняев, А. В. Епифанова. -М. :КомКнига,2006. С. 28. [↑](#footnote-ref-30)
31. Устав Санкт- Петербурга, принят ЗС СПб 14.01.1998 г.// Вестник ЗС СПб 23.01.1998 г.; [↑](#footnote-ref-31)
32. О градостроительной деятельности в Санкт- Петербурге [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 г. № 508-100 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2009. - № 31. - (ред. от 20.04.2016) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-32)
33. О Генеральном плане Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 22 декабря 2005 г. № 728-99 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2006. - № 3. - (ред. от 13.07.2015) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-33)
34. Жаркова О.А. Правовое регулирование капительного строительства. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. Ун-та, 2013. С. 45. [↑](#footnote-ref-34)
35. О правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. № 29-10 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2009. - № 2. - (ред. от 28.06.2010) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-35)
36. О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 14 февраля 2014 г. № 23-9 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2014. - № 7. - (ред. от 14.02.2014) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-36)
37. Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 мая 2015 г. № 438 // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2015. - (ред. от 24.08.2015) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-37)
38. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2006 № 515 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, составе и содержании документации по планировке территории в Санкт-Петербурге"- СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-38)
39. Жаркова О.А. Правовое регулирование капительного строительства. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. Ун-та, 2013. С. 51. [↑](#footnote-ref-39)
40. Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 // Собрание законодательства РФ . – 2006. - № 4. – Ст. 392. - (ред. от 09.06.2014) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-40)
41. Потребитель и рынок строительных услуг :Практическое пособие .Ю. В. Тишуков. -Попул. изд. -Ростов-на-Дону :Феникс,2007. С. 47. [↑](#footnote-ref-41)
42. "СП 47.13330.2012. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96". - (утв. Приказом Госстроя России от 10.12.2012 N 83/ГС). - Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. - 2013. - № 4с. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-42)
43. "СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения" [Электронный ресурс] : Приняты и введены в действие Постановлением Минстроя РФ от 29 октября 1996 г. № 18-77. - СПС «Консультант Плюс»; – Утратили силу 1 июня 2013 г.; [↑](#footnote-ref-43)
44. Об утверждении свода правил "СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. [Электронный ресурс] : Приказ Госстроя России от 10.12.2012 № 83/ГС // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2013. - № 3. - (ред. от 05.05.2014) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-44)
45. Все о земельных отношениях :Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность /В. А. Ершов. -3-е изд., перераб. и доп. -М. :ГроссМедиа Ферлаг ;РОСБУХ,2010. С. 215. [↑](#footnote-ref-45)
46. Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка [Электронный ресурс] : Приказ Минрегиона РФ от 10 мая 2011 г. № 207 // Российская газета. – 2011. - № 122. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-46)
47. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 102. [↑](#footnote-ref-47)
48. Определение Верховного Суда от 10.09.2014 № 18-КГ14-96 [↑](#footnote-ref-48)
49. О неправомерных требованиях о предоставлении различных документов для целей выдачи градостроительных планов земельных участков [Электронный ресурс] : Письмо Минстроя РФ от 5 июня 2015 г. №17433-ЮР/09 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2015. - №4. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-49)
50. Об утверждении Административного регламента Комитета по градостроительству и архитектуре по предоставлению государственной услуги по подготовке, утверждению и выдаче градостроительных планов земельных участков [Электронный ресурс] : Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. № 8-н // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2014. - (ред. от 10.12.2015) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-50)
51. Портал государственных и муниципальных услуг: https://gu.spb.ru/77040/podgotovka-utverzhdenie-i-vydacha-gradostroitelnykh-planov-zemelnykh-uchastkov/traditional/ [↑](#footnote-ref-51)
52. О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 477-93 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. - № 24. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-52)
53. О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 2 декабря 2015 г. № 692-147 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. - № 36. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-53)
54. Предпринимательское право :Рекомендовано министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений .В. С. Анаохин. -учеб. Изд. -М. :Владос,2003. С. 98. [↑](#footnote-ref-54)
55. Об утверждении перечня нвциональных стандартов 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» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521 // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 12. – Ст. 156. - (ред. от 01.03.2016) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-55)
56. 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 декабря 2009 г. № 624 // Российская газета. – 2010. - №88. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-56)
57. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 // Собрание законодательства РФ. – 2008. - № 8. – Ст. 744. - (ред. от 23.01.2016) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-57)
58. Законодательство и экономика :Журнал для деловых людей. № 1. –М. : «Законодательство и экономика», 2002. С. 96. [↑](#footnote-ref-58)
59. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 11. – Ст. 1336. - (ред. от 07.12.2015) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-59)
60. Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 31 марта 2012 г. № 272 // Собрание законодательства РФ. – 2012. - № 17. – Ст. 1960. - СПС [↑](#footnote-ref-60)
61. Закон и недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области. № 3. -СПб.,2003. С. 25. [↑](#footnote-ref-61)
62. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 115. [↑](#footnote-ref-62)
63. Юридический справочник застройщика / А.Е. Калинкин [и др.] ; под ред. Д. С. Некрестьянова. — СПб.: НП-Принт, 2016. С. 136. [↑](#footnote-ref-63)
64. Об утверждении Административного регламента Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства (за исключением разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства), на проведение работ по созданию искусственного земельного участка» [Электронный ресурс] : Распоряжение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга от 13 января 2015 г. № 1-р // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2015. – (ред. От 23.06.2015) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-64)
65. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 1 (ч. 1). - Ст. 1. - (ред. от 01.05.2016). - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-65)
66. 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 искусственно созданных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством [Электронный ресурс] : Распоряжение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга от 13 января 2015 г. № 2-р // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [http://www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru/). – 2015. – (ред. От 23.06.2015) - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-66)
67. О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 477-93 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. - № 24. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-67)
68. О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 2 декабря 2015 г. № 692-147 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. - № 36. - СПС «Консультант Плюс»; [↑](#footnote-ref-68)
69. Сайт региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга: <http://rgis.spb.ru> [↑](#footnote-ref-69)