

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Методические рекомендации для
самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

Б1.В.ДВ.03.01. Градостроительное законодательство

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Профиль образовательной программы земельно-правовой

Форма обучения очная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Организация самостоятельной работы.....	3
2. Методические рекомендации по самостоятельному изучению вопросов.....	5
3. Методические рекомендации по подготовке к занятиям.....	12
3.1 Основные понятия, принципы законодательства о градостроительной деятельности в РФ.....	12
3.2. Правовое регулирование полномочий РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.....	12
3.3. Правовое регулирование принятия документов территориального планирования на уровне РФ, субъектов РФ и местного самоуправления.	13
3.4. Значение градостроительного зонирования, планировки территорий и правовое обеспечение этих видов деятельности.....	13
3.5. Правовое обеспечение архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	14
3.6. Юридическая ответственность за нарушение градостроительного законодательства.....	14

1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1.1. Организационно-методические данные дисциплины

№ п.п.	Наименование темы	Общий объем часов по видам самостоятельной работы (из табл. 5.1 РПД)				
		подготовка курсового проекта (работы)	подготовк а реферата/э ссе	индивидуальные домашние задания (ИДЗ)	самостоятельн ое изучение вопросов (СИВ)	подготовка к занятиям (ПкЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1	Основные понятия, принципы законодательства о градостроительной деятельности в РФ	-	-	-	6	3
2	Правовое регулирование полномочий РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности	-	-	-	6	3
3	Правовое регулирование принятия документов территориального планирования на уровне РФ, субъектов РФ и местного самоуправления	-	-	-	6	3
4	Значение градостроительного зонирования, планировки территорий и правовое обеспечение этих видов деятельности	-	-	-	6	3
5	Правое обеспечение архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитально	-	-	-	6	3

	го строительства					
6	Юридическая ответственность за нарушение градостроительного законодательства	-	-	-	10	3
	Итого		-	-	40	18

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ.

2.1.Соотношение норм градостроительного и земельного законодательства в использовании земель населенных пунктов для строительства.

При подготовке к вопросам необходимо повторить вопросы правового регулирования предоставления и использования земель населенных пунктов правовыми нормами земельного законодательства. Правовое регулирование градостроительной деятельности по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно –строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений регулируется градостроительным законодательством. Обратите внимание, что процедура образования земельных участков, определения вида их разрешенного использования предусмотрено правовыми нормами земельного законодательства, но соответствии с документами градостроительного зонирования. правовое регулирование которого предусмотрено нормами градостроительного законодательства.

2.2. История правового регулирования градостроительной деятельности в России.

При подготовке вопроса необходимо изучить историю становления градостроительного законодательства, начиная с именных указом русских царей. Обратите внимание на особенности регулирования градостроительной деятельности в эпоху Петра I, принятия Строительного устава, входящего в Свод законов российской Империи. После 1917 г. акцент правового регулирования сместился от застройки к использованию земель населённых пунктов. Предпосылки для рационального использования земель в градостроительстве и совершенствования земельного законодательства были созданы после принятия Основ земельного законодательства союза ССР и союзных республик 1968 г. Земельная реформа 1990 г. коренным образом изменила земельное законодательство. В 2004 г. принят Градостроительный кодекс РФ(далее ГрК РФ, ознаменовавший начало градостроительной реформы в РФ. Градостроительный кодекс РФ 2004 г. регулирует градостроительные отношения в России и является правовой основой для проведения градостроительной реформы. Реформа

осуществляется на основе, принятых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ 2004 г.

2.3. Правовое регулирование взаимодействия органов публичной власти при осуществлении градостроительной деятельности.

При подготовке вопроса необходимо изучить 2.главу ГрК РФ, которая регулирует полномочия органов публичной власти по регулированию градостроительной деятельности.

Обратить внимание, что полномочия органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности, предполагают осуществление самостоятельной, совместной или согласованной с другими регулирующими органами деятельности. Вопросы взаимодействия регулируются нормами федеральных законов, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Особенности взаимодействия органов публичной власти по регулированию градостроительной деятельности можно проанализировать, например, по принятию документов территориального планирования.

2.4. Особенности правового регулирования градостроительной деятельности органами публичной власти на территории Оренбургской области.

При подготовке вопроса необходимо изучить закон Оренбургской области» О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области» от 16.-3.2007 г. с последующими изменениями. Обратить внимание на статью .2.1. данного закона, которой утвержден перечень объектов регионального и местного значения, статью 5 по процедуре проведения публичных слушаний по согласованию с населением осуществления градостроительной деятельности.

2.5. Правовое регулирование передачи осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности .

Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области градостроительной деятельности в соответствии с требованием вышеуказанной главы могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном ФЗ от 06.10.2003 № 131 « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Обратить внимание, что порядок наделения органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями предусмотрен главой 4 названного закона. Передача полномочий

осуществляется, если эти вопросы не относятся к вопросам местного значения, и осуществляется передача полномочий федеральными законами и законами субъектов РФ.

2.6. Правое регулирование информационного обеспечения градостроительной деятельности.

При подготовке вопроса необходимо изучить главу 7 ГрК РФ, регулирующую информационное обеспечение градостроительной деятельности. Обратить внимание, что ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2.7. Правое регулирование участия населения территорий при принятии документов территориального планирования.

При подготовке вопроса необходимо изучить ст.28 ГрК РФ, которая регулирует процедуру проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов поселений и городских округов. При этом следует обратить внимание на то, что процедура проведения публичных слушаний носит обязательный характер. Однако результаты указанных слушаний носят рекомендательный характер. Отрицательный результат публичного обсуждения не может запретить главе муниципального образования направить проект генерального плана поселения и городского округа в представительный орган местного самоуправления для утверждения.

2.8. История правового регулирования принятия и утверждения генеральных планов городов. Особенности современного правового регулирования.

При подготовке вопроса необходимо изучить историю правового регулирования застройки городов. При этом следует обратить внимание, что отдельные города России (например, Санкт – Петербург, Оренбург) возникли на плановой основе. Обратить внимание, что генеральные планы поселений являются традиционными инструментами градостроительного регулирования в России.

2.9. Соотношение норм градостроительного и земельного законодательства в регулировании разрешенного использования земель населенных пунктов для строительства.

При подготовке вопроса необходимо повторить вопросы правового регулирования разрешенного использования земель нормами земельного законодательства. Обратить внимание на то, что согласно ст. 1 ГрК Российской Федерации градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. С учетом внесенных изменений в нормы земельного законодательства, регулирующих процедуру представления земельных участков есть основания полагать, что от хаотичного градостроительства, когда земельные участки для строительства преимущественно предоставлялись посредством процедуры предварительного согласования места размещения объекта (так называемое точечное строительство) к наиболее грамотному и эффективному градостроительству, основой которого будут являться документы территориального планирования и градостроительного зонирования.

2.10. Правовое регулирование принятия правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований.

При подготовке вопросов необходимо изучить статьи 30-33 ГрК РФ, регулирующие вопросы подготовки и принятия правил землепользования и застройки. При этом следует обратить внимание на законодательные требования к содержанию правил землепользования и застройки, порядку их разработки и принятия, внесения изменений. При этом следует обратить внимание что в федеральном законодательстве до принятия ГрК РФ не был четко установлен порядок разработки, принятия и применения правил землепользования и застройки, не были должным образом урегулированы виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости, процедуры получения разрешения на отклонение от установленных параметров строительства и реконструкции и разрешения на использование земельных участков и объектов недвижимости, не предусмотренные градостроительным регламентом.

В результате институт градостроительного зонирования практически не использовался в градостроительной деятельности муниципальных образований, поскольку его применение не было обязательным при осуществлении градостроительной

деятельности, и законодательством параллельно допускалась процедура предоставления земельных участков под строительство с предварительным согласованием места размещения объекта.

2.11. Правовое регулирование развития застроенных территорий.

При подготовке вопроса необходимо изучить ст. 46.1 ГрК РФ -46.3РФ. Следует обратить внимание, что развитие застроенных территорий является новой процедурой реализации крупных инвестиционных проектов по застройке территорий микрорайонов и кварталов в населенных пунктах. Развитие застроенных территорий осуществляется по установленной законодателем процедуре. Первым этапом этой процедуры является принятие решения о развитии застроенной территории. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления при наличии в совокупности ряда следующих условий:

- в отношении застроенной территории утвержден в установленном порядке градостроительный регламент;
- в отношении застроенной территории утверждены местные нормативы градостроительного проектирования либо в случае их отсутствия утверждены расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- на застроенной территории расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу;
- на застроенной территории расположены многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления.

2.12. Правовое регулирование комплексного развития территорий при осуществлении градостроительной деятельности.

При подготовке вопроса необходимо изучить требование земельного, градостроительного законодательства по регулированию вопросов, связанных с градостроительной деятельностью в целях комплексного развития территорий. Особое внимание обратить на содержание ст.46.4 ГрК РФ об условиях заключения договора о комплексном развитии территории, а также особенности правового регулирования

образования, предоставления земельных участков в целях комплексного развития территории в соответствии с требованиями земельного законодательства.

2.13. Правовое регулирование назначения и проведения экологической экспертизы проектной документации.

При подготовке вопроса необходимо изучить требование части 11 ст.49 Градостроительного кодекса РФ и принятое постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 года № 145 « О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий». Особое внимание следует обратить на то, что очень важным и обоснованным представляется закрепление в ГрК РФ, являющемся основополагающим, комплексным документом в области строительной деятельности, вопросов, касающихся государственной экспертизы проектной документации.

2.14. Государственный строительный надзор и контроль на территории Оренбургской области.

При подготовке вопроса необходимо учитывать, что государственный строительный надзор является административно – правовой организацией управления в сфере градостроительной деятельности. Он осуществляется на федеральном уровне и на уровне субъектов РФ. Для рассмотрения вопроса об осуществлении государственного надзора на территории Оренбургской области предлагается ознакомиться с « Положением об инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области», утвержденного Указом Губернатора Оренбургской области от 12.04.2007 года № 41-к с последующими изменениями.

Обратить внимание на задачи, функции и права работников инспекции по осуществлению строительного надзора.

2.15. Правовое регулирование выдачи разрешений на строительство.

При подготовке вопроса необходимо отметить, что в отличие от ГрК РФ 1998 года, согласно которому форма заявления о выдаче разрешения на строительство, порядок и сроки рассмотрения данного заявления, перечень предоставляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче

разрешения на строительство устанавливались законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, новый ГрК РФ детально регламентировал все указанные вопросы.

Особое внимание обратить, что в соответствии со ст. 51 ГрК РФ не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением случаев предусмотренных указанной правовой нормой. Также следует отметить, что новым ГрК РФ изменена и процедура выдачи разрешений на строительство и четко разграничил полномочия органов различных уровней власти по выдаче разрешений на строительство.

2.16. Правовое регулирование приема строительных объектов в эксплуатацию.

При подготовке вопроса необходимо учитывать, что приемка в эксплуатацию строительного объекта является завершающей стадией строительства. В современной ситуации наличие акта приемки строительных работ предусмотрено ст. 55 ГрК РФ в случае если строительные работы выполнялись по договору. При подготовке к занятию необходимо ознакомиться с указанной статьей ГрК РФ. Обратить внимание, что данной статьей регулируется вся процедура получения разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию, включая правовые основания отказа в выдаче данного документа.

2.17. Гарантии и защита прав физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

При подготовке вопроса необходимо изучить все статьи 8 главы ГрК РФ. Обратить внимание, что наступление того или иного вида ответственности за нарушение градостроительного законодательства из числа названных в комментируемой статье видов ответственности зависит от характера правонарушения, его тяжести, наступивших последствий. Конкретные меры ответственности устанавливаются нормами специальных законов. В ряде случаев возможно наступление для одного лица одновременно нескольких видов ответственности - например, наряду с привлечением к уголовной ответственности предъявление к данному лицу гражданского иска о возмещении имущественного ущерба. Особые требования предъявляются к строительству и эксплуатации объектов тех отраслей народного хозяйства, которые могут представлять особую опасность для жизни и здоровья человека. За нарушение этих требований установлены и специальные меры административной ответственности.

2.18. Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно – строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

При подготовке вопроса необходимо изучить гл.6.1.ГрК РФ. Необходимо обратить внимание , что введение саморегулирования в градостроительной деятельности является новым направлением. Замена системы лицензирования на институт саморегулирования в ГрК РФ означает передачу ряда государственных функций, в том числе, по контролю за деятельностью изыскательских, проектных и строительных организаций, в соответствующие саморегулируемые организации. При этом саморегулирование в законодательстве о градостроительной деятельности носит не добровольный, а обязательный характер. Это означает, что лица, которые не являются членами саморегулируемых организациях и не имеют полученного от этих саморегулируемых организаций свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не вправе осуществлять эти работы.

3.МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ

3.1 Практическое занятие №1.Основные понятия, принципы законодательства о градостроительной деятельности в РФ.

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на изучении законодательных актах, регулирующих градостроительную деятельность в Российской Федерации. Обратить внимание то, что они вместе образуют правовую систему, которая обеспечивает градостроительную деятельность на территории РФ.

В основе формирования принципов застройки земель находится общая идея сохранения и восстановления природных объектов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на территории Российской Федерации, обеспечения их прав на благоприятную окружающую среду, а также рационального использования и охраныприродных объектов и их ресурсов, задействованных в хозяйственном процессе.

3.2 Практическое занятие № 2. Правовое регулирование полномочий РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание, что субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица. От имени РФ, субъектов РФ, муниципальных образований выступают соответствующие органы этих уровней публичной власти в пределах наделенных полномочий в соответствии с требованиями ГрК РФ(глава2).

Полномочия органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности, которые предполагают осуществление самостоятельной, совместной или согласованной с другими регулирующими органами деятельности.

3.3. Практическое занятие № 3. Правовое регулирование принятия документов территориального планирования на уровне РФ, субъектов РФ и местного самоуправления.

При подготовке к занятию необходимо учитывать, что деятельность РФ субъектов РФ и органов местного самоуправления по территориальному планированию является одновременно и функцией по управлению земельными ресурсами. При этом существо территориального планирования состоит в определении функционального назначения, допустимых параметров использования земель (в первую очередь как пространственного базиса) на текущий период и расчетную перспективу, подготовке и реализации документов территориального планирования. В ГрК РФ территориальное планирование определено как основа градостроительной деятельности в первую очередь по развитию городов и иных поселений.

3.4. Практическое занятие № 4. Значение градостроительного зонирования, планировки территорий и правовое обеспечение этих видов деятельности.

При подготовке к занятию необходимо акцентировать внимание на то, что в результате градостроительного зонирования определяются территориальные зоны, для каждой из которых правилами землепользования и застройки принимаются градостроительные регламенты. Порядок установления территориальных зон закреплен в ст. 34 ГрК РФ. В ст.35 ГрК РФ определены виды(жилые, общественно – деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения и иные виды) и состав территориальных зон. С учетом установленных регламентов для каждой территориальной

зоны регулируется разрешенное использование земель в составе этих территориальных зон.

3.5. Практическое занятие № 5. Правое обеспечение архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

При подготовке к занятию необходимо учитывать, что основы правового регулирования архитектурно – строительного проектирования предусмотрены ст.48 ГрК РФ. Проектная документация определяет архитектурные, функционально – технологические, конструктивные и инженерно – технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей. В проектной документации определяются геодезические, функциональные, деформационные и иные параметры зданий и сооружений и их качественные характеристики в течение всего жизненного цикла здания или сооружения. Важная норма для определения основ разработки проектной документации содержится в ч.11 Ст.48 ГрК РФ, согласно которой подготовка проектной документации осуществляется на основании результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями и рядом других условий.

3.6. Практическое занятие №6. Юридическая ответственность за нарушение градостроительного законодательства.

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание, что за нарушение градостроительного законодательства относится 4 категории видов ответственности: дисциплинарная, административная, имущественная, уголовная. Особенности возмещения вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования регулируются ст.59 ГрК РФ. При этом следует обратить внимание, что утверждение документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, использование которых повлекло причинение вреда, жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц обуславливает его возмещение в полном объеме.

