

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Бублик Владимир Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 16.08.2023 14:21:08
Уникальный программный ключ:
c51e862f35fca08ce36bdc9169348d2ba451f033

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ В. Ф. ЯКОВЛЕВА»

«Утверждено»
Решением Ученого Совета УрГЮУ
имени В. Ф. Яковлева
от 26.06.2023 года

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Градостроительное право

Основная профессиональная образовательная программа высшего образования – программа магистратуры по направлению подготовки

40.04.01 Юриспруденция

(профиль (магистерская программа): **Юрист в сфере недвижимости, градостроительства и природных ресурсов**)

ЧАСТЬ 1. (не публикуется)

ЧАСТЬ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ

РАЗРАБОТЧИКИ	
КАФЕДРА:	Кафедра земельного, экологического и градостроительного права
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:	Харинов Илья Николаевич, доцент кафедры земельного, градостроительного и экологического права, к.ю.н.

I. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

1. Практические задания

1. Прокурор Свердловской области обратился в суд с заявлением о признании не действующими Правил землепользования и застройки МО город Екатеринбург, которыми в границах земельного участка по улице Восточная города Екатеринбург была установлена территориальная зона многоэтажной жилой застройки в 3 - 10 этажей (Ж4).

Требования мотивированы тем, что указанный земельный участок находится в функциональной зоне прочих зеленых насаждений, относящейся к числу рекреационных зон. Отнесение земельного участка к территориальной зоне Ж4 нарушает права и законные интересы неопределенного круга лиц на комфортную среду обитания и благоприятные условия проживания. Оспариваемые положения Правил противоречат Градостроительному кодексу Российской Федерации, в соответствии с которым устанавливается приоритет генерального плана над правилами землепользования и застройки.

Основываясь на нормах закона, определите значение и роль указанных документов территориального планирования и их иерархию. Какое решение должен принять суд?

Решение:

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа как основополагающему документу территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего в себе долгосрочные ориентиры их развития определен частью 3 статьи 9, частями 9 и 10 статьи 31, пунктом 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам, в соответствии с положениями статьи 1 статьи 34 и 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется при их несоответствии генеральному плану муниципального образования.

В силу части 3 статьи 9 ГрК РФ, документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ, при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Из системного толкования пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 ГрК РФ следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.

В нарушение названных норм федерального законодательства отнесение на карте зон градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки земельного участка к территориальной зоне многоэтажной жилой застройки в 3 - 10 этажей (Ж4) не соответствует функциональной рекреационной зоне зеленых насаждений, установленной для этого участка Генеральным планом.

2. Правилами землепользования и застройки города земельный участок отнесен к территориальной зоне смешанной плотной жилой застройки, где в качестве одного из основных видов разрешенного использования земельных участков предусмотрено размещение индивидуальных жилых домов. Гражданин Иванов обратился к главе муниципального образования с заявлением о выдаче разрешения на строительство жилого дома на земельном участке, к которому был приложен установленный законом перечень документов.

Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования своим письмом отказало в выдаче разрешения на строительство, сославшись на то, что согласно документам территориального планирования (генеральный план, утвержденный решением Совета муниципального образования) земельный участок гражданина находится частично на территории зеленых насаждений общего пользования, в том числе объектов спорта, в связи с чем выдача разрешения на строительство не представляется возможной до приведения правил землепользования и застройки в соответствие с генеральным планом.

Гражданин обратился в суд и просил признать незаконным отказ Администрации, сославшись на то, что закон такого основания для отказа не предусматривает.

Суды отказали в удовлетворении административного иска. Является ли генеральный план нормативным правовым актом? Является ли генеральный план актом прямого действия? Оцените доводы сторон, в том числе со ссылкой на актуальную судебную практику.

Решение:

Деятельность органов исполнительной власти основана на принципе законности. Следовательно, при принятии решения о выдаче разрешения на строительство либо об отказе в его выдаче уполномоченный орган должен действовать строго в соответствии с установленной нормативными правовыми актами процедурой в пределах своих полномочий.

Выдача разрешения на строительство включена в перечень типовых услуг, оказываемых, в частности органами местного самоуправления. Согласно части 9 статьи 7 Федерального закона от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" исчерпывающие перечни оснований для приостановления предоставления государственной или муниципальной услуги или отказа в предоставлении государственной или муниципальной услуги устанавливаются федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ в редакции, действовавшей на дату возникновения спорных правоотношений, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 данной статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Таким образом, при решении вопроса о выдаче разрешения на строительство необходимо установить: соответствие проектной документации, во-первых, правилам землепользования и застройки, которые содержат градостроительные регламенты. Последние, в свою очередь, определяют правовой режим 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 и содержат перечень видов разрешенного использования земельных участков применительно к каждой территориальной зоне (часть 1 статьи 36, пункт 3 части 2 статьи 30, статья 37 ГрК РФ); во-вторых, проекту планировки территории и проекту межевания территории, которые разрабатываются в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (части 1, 4 статьи 41 ГрК РФ). Наконец, устанавливается допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

К заявлению о выдаче разрешения на строительство застройщик прикладывает документы, перечисленные в части 7 статьи 51 ГрК РФ, в том числе ГПЗУ, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта - реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка.

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка (часть 1 статьи 57.3 ГрК РФ). При этом генеральный план как документ территориального планирования входит в число источников информации для подготовки ГПЗУ (часть 2 статьи 57.3 ГрК РФ), но содержащиеся в генеральном плане сведения не отнесены к информации, которая содержится в градостроительном плане земельного участка (часть 3 статьи 57.3 ГрК РФ).

Закрытый перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство приведен в части 13 статьи 51 ГрК РФ, а именно: отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ; несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана

земельного участка; в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта - несоответствие представленных документов требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории); несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Как следует из пункта 5 статьи 1, частей 1, 11, 12 статьи 9, части 3 статьи 23 ГрК РФ, генеральный план является документом долгосрочного планирования, определяющим назначение территорий, в частности, посредством установления функциональных зон и отображения планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа. При этом согласно части 12 статьи 9 ГрК РФ утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. По смыслу приведенных норм, а также части 1 статьи 26, статей 41, 43 ГрК РФ положения генерального плана, определяющие принципиальное направление развития территории муниципального образования, применительно к вопросам строительства, носящим более узкий характер, напрямую не применяются, а реализуются посредством документации по планировке территории, а также принятия решений и совершения действий, указанных в части 1 статьи 26 ГрК РФ.

Таким образом, несоответствие генеральному плану муниципального образования документов, приложенных к заявлению о выдаче разрешения на строительство, в указанный перечень в качестве оснований для отказа не включено. Данное основание также не является частным случаем такой причины для отказа в выдаче разрешения на строительство, как несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Рекомендации по выполнению практического задания.

Приступая к решению задач, студенту следует внимательно и подробно изучить рекомендуемую литературу, нормативные правовые акты и иные материалы по теме представленных практических заданий, включая судебную практику.

Решение задачи должно основываться на полном анализе обстоятельств, изложенных в условии. Суждения не должны быть пространными, но при этом необходимо оценить и проанализировать все факты, изложенные в задании. Если решение допускает вариативность, должны быть рассмотрены все варианты.

При решении задач обязательно необходимо учитывать последние изменения законодательства о контрактной системе, гражданского и градостроительного законодательства.

Ответ на практическое задание должен обязательно заканчиваться четким, грамотным и аргументированным выводом со ссылками на конкретные нормы права.

Формальные требования, предъявляемые к оформлению письменных работ, содержащих практические задания.

Если решение задачи представляется преподавателю в письменной форме, то оно должно быть выполнено грамотно и разборчиво, с обязательным указанием на нормативно-правовую основу указанного решения. При этом текст нормативно-правового акта должен цитироваться только в том объеме, который необходим для предложенной практической ситуации. Не следует полностью копировать нормативно-правовые документы и их статьи.

В ссылках на нормативные правовые акты требуется указывать: полное название нормативно-правового акта (наименование органа, принявшего нормативно-правовой акт; дату

принятия; номер; источник официального опубликования; статью (пункт, абзац, иной фрагмент текста обозначенного нормативно-правового акта).

Работа набирается на компьютере (14 кеглем через полтора интервала) и представляется преподавателю в форме электронного документа.

На титульном листе обязательно указывается фамилия, имя, отчество студента, выполнившего контрольную работу; номер группы, институт и форма обучения; наименование кафедры; дисциплина.

В контрольной работе должен присутствовать библиографический список, оформленный в соответствии с предъявляемыми требованиями ГОСТ 7.1-2003 «Библиографическая запись. Библиографическое описание электронных ресурсов. Общие требования и правила составления».

Библиографические ссылки оформляются в соответствии с требованиями ГОСТ Р 7.0.5-2008 «Библиографическая ссылка. Общие требования и правила составления».

2. Теоретические вопросы

1. Приведите примеры правовых форм реализации каждого принципа законодательства о градостроительной деятельности.
2. Определите юридическое значение и иерархию документов территориального планирования.
3. Какое место занимает документация по планировке территории в системе градостроительной документации?
4. Перечислите перечень основных мероприятий, осуществляемых при реализации инвестиционно-строительного проекта
5. Можно ли оспорить графическую часть градостроительного плана земельного участка?
6. Является ли решение о комплексном развитии территории нормативным правовым актом?
7. Является ли решение о комплексном развитии территории основания для изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд?

Рекомендации студенту при устном ответе на теоретические вопросы.

При устном ответе на поставленный вопрос по теме практического занятия студент должен показать знание понятийного аппарата и правильное его применение; раскрыть содержание теоретического материала по заданному вопросу, продемонстрировать свободное владение нормативными правовыми актами законодательства и практикой его применения (со ссылкой на соответствующие примеры из судебной практики), умение сравнивать и анализировать. Материал необходимо излагать последовательно, правильно с точки зрения норм литературного языка, приводить примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные.

При обосновании выводов возможная частичная опора на нормативные правовые акты и учебную литературу.

3. Реферат (с презентацией)

Возможные темы:

1. Вопросы возмещения убытков в связи с установлением и изменением зон с особыми условиями использования территорий
2. Право на благоприятную городскую среду: юридическая природа и проблемы защиты
3. Защита прав правообладателей земельных участков при изменении документов градостроительного зонирования
4. Приспособление объектов культурного наследия для современного использования: проблемы правового регулирования
5. Проблемы правового статуса территорий общего пользования

Студент вправе предложить собственную тему доклада, предварительно согласовав ее с преподавателем.

Рекомендации для студентов при написании реферата

После выбора темы реферата составляется перечень источников (монографий, научных статей, законодательных и иных нормативных правовых актов, справочной литературы, содержащей комментарии, статистические данные, результаты социологических исследований и т.п.). Особое внимание следует обратить на использование законов, иных нормативно-правовых актов, действующих в последней редакции.

В реферате желательно раскрыть содержание основных концепций, наиболее распространенных позиций ученых, а также высказать свое аргументированное мнение по важнейшим проблемам данной темы. Реферат должен носить творческий, поисковый характер, содержать элементы научного исследования.

Такой направленности письменной работы способствует план реферата. Обычно реферат состоит из небольшого по объему введения, основной части (один – два параграфа), заключения и списка использованной литературы и нормативных правовых актов.

Введение (1-1,5 стр.) предваряет основное исследование избранной темы реферата и служит раскрытию актуальности темы, показу цели и задач, поставленных автором при раскрытии темы реферата.

В основной части автор освещает основные понятия и положения, которые позволяют раскрыть сущность вопросов темы и вытекают из анализа теоретических источников (научной литературы, статей, концепций, точек зрения), документальных источников, материалов практической деятельности.

В заключении (1 – 2 стр.) автор подводит итоги проведенного исследования вопросов темы в соответствии с поставленной целью и заявленными задачами реферата, обобщает результаты.

Рекомендуемый объем реферата 12 - 15 страниц компьютерного (машинописного) текста.

II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

1. Теоретические вопросы для собеседования

1. Актуальные проблемы градостроительных правоотношений.
2. Особенности перераспределения полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности.
3. Документы территориального планирования: виды, юридическая природа, содержание, порядок подготовки, утверждения и согласования.
4. Общественные обсуждения, публичные слушания: понятие, различия, основания, процедура, последствия нарушений порядка проведения.
5. Правила землепользования и застройки: понятие, содержание, юридическая природа, порядок утверждения и внесения изменений. Градостроительный регламент.
6. Государственные услуги в сфере градостроительной деятельности: юридическое значение, необходимые документы, субъекты выдачи, основания отказа в выдаче разрешения на строительство, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на ввод в эксплуатацию и т.д.
7. Документация по планировке территории: виды, юридическая природа, содержание, порядок подготовки, утверждения, внесения изменений и отмены
8. Информационное обеспечение градостроительной деятельности: ГИСОГД, ФГИС.
9. Градостроительный план земельного участка: понятие, юридическое значение, содержание, субъекты получения и выдачи, основания отказа в выдаче.

10. Зоны с особыми условиями использования территорий: понятие, виды, порядок и последствия установления.
11. Комплексное развитие территории: цели, виды.
12. Решение о комплексном развитии территории: основания и субъекты принятия, содержание, юридическая природа и значение.
13. Процедура принятия и реализации решений о КРТ.
14. Договор о комплексном развитии территории: стороны, содержание, порядок заключения.
15. КРТ по инициативе правообладателей: основания, условия, особенности.
16. Понятие, содержание и виды инженерных изысканий. Архитектурно-строительное проектирование: проектная и рабочая документация. Государственная и негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий: различия, основания.
17. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства: понятия, разграничение.
18. Строительный контроль и государственный строительный надзор: понятие, разграничение, основания, субъекты осуществления.
19. Понятие, цели создания саморегулируемых организаций в сфере строительства, виды саморегулируемых организаций, требования к статусу и особенности деятельности.
20. Понятие и виды юридической ответственности за нарушения законодательства о градостроительной деятельности. Возмещение и компенсация вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

Рекомендации студенту при устном ответе на теоретические вопросы.

При устном ответе на теоретический вопрос студент должен показать знание основных понятий и уметь правильно их применять; раскрыть содержание теоретического материала по заданному вопросу, продемонстрировать свободное владение нормативными правовыми актами законодательства о контрактной системе, гражданского и градостроительного законодательства и практикой его применения, умение сравнивать, анализировать оценивать и делать выводы. Материал необходимо излагать последовательно, правильно с точки зрения норм литературного языка, приводить примеры.

2. Практические задания

Закрытое акционерное общество, являющееся собственником земельного участка, в связи с необходимостью получения разрешения на строительство многоквартирного жилого дома обратилось в администрацию с заявлением на подготовку градостроительного плана земельного участка.

Администрация выдала градостроительный план земельного участка с показателем максимального процента застройки земельного участка «0%».

Как заявитель может проверить правомерность значения максимального процента застройки земельного участка?

Какую роль играет градостроительный план земельного участка?

Какие способы защиты может избрать заявитель в данной ситуации?

Решение:

Параметры разрешенного строительства указаны в градостроительных регламентах в правилах землепользования и застройки.

ГПЗУ представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и межевания территории применительно к конкретному земельному участку, в котором указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для

застройки участка, имеющих в отношении него строительных ограничений и возможности размещения на участке объекта капитального строительства

ГПЗУ является необходимой и обязательной услугой для получения разрешения на строительство.

Если земельный участок не находится на территории, где запрещена застройка вследствие каких-либо ограничений (напр., некоторые ЗОУИТ), либо не находится в границах красных линий территорий общего пользования, то указание в ГПЗУ максимального процента застройки земельного участка «0 %» будет препятствием для получения разрешения на строительство.

Основной способ защиты: в течение 3 месяцев с момента как узнал о нарушении прав обратиться в суд с требованием о признании сведений в ГПЗУ недействительными (в порядке 24 главы АПК РФ либо в порядке 22 главы КАС России).

Рекомендации по выполнению практического задания.

При решении практического задания необходимо применение всех знаний, которые студент получил при изучении дисциплины «Градостроительное право».

Решение задачи должно основываться на полном анализе обстоятельств, изложенных в условии. Суждения не должны быть пространными, но при этом необходимо оценить и проанализировать все факты, изложенные в задании. Если решение допускает вариативность, должны быть рассмотрены все варианты.

При решении задач обязательно необходимо учитывать последние изменения градостроительного и иного законодательства. Ответ на практическое задание должен сопровождаться обязательно четким, грамотным и аргументированным выводом, но при этом достаточно указать названия нормативно-правовых актов, лежащих в основе умозаключений.

ЧАСТЬ 3. (не публикуется)