

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Бублик Владимир Александрович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 30.08.2023 08:43:58  
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 бакалавриата по направлению подготовки

**40.03.01 Юриспруденция**

(профиль: **Правовое регулирование предпринимательской деятельности**)

## ЧАСТЬ 1. (не публикуется)

### ЧАСТЬ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ РАЗРАБОТЧИКИ

<b>КАФЕДРА:</b>	Кафедра земельного, градостроительного и экологического права
<b>АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:</b>	Харинов Илья Николаевич, доцент кафедры земельного, экологического и градостроительного 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 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.

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.

Таким образом, 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.

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.

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. Вопросы для теоретического опроса**

1. Какие последствия могут возникнуть у правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием в границы зон с особыми условиями использования территорий?
2. Какие предельные параметры разрешенного строительства могут быть предусмотрены в градостроительном регламенте?
3. Может ли земельный участок одновременно находиться в двух функциональных или двух территориальных зонах?
4. Вправе ли правообладатель земельного участка инициировать процедуру внесения изменений в генеральный план поселения?
5. Назовите формы участия граждан в принятии градостроительных решений.
6. Что такое красные линии?

### **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 судебных практик), 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. Аудиторная контрольная работа (письменный теоретический опрос)**

Примерные вопросы:

1. Назовите участников градостроительных правоотношений.
2. Перечислите ключевые полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности.
3. В чем отличие объекта капитального строительства от объекта недвижимости?
4. Для строительства каких объектов не требуется получения разрешения на строительство?
5. Какова юридическая природа генерального плана, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории?
6. Опишите процедуру принятия генерального плана, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории.
7. Какое юридическое значение имеет градостроительный регламент?
8. В каком порядке может быть изменен вид разрешенного использования земельного участка?
9. Кем и с какой целью проводятся инженерные изыскания?
10. Назовите основания отказа в выдаче разрешения на строительство.
11. Чем отличаются процедуры комплексного развития территории жилой и нежилой застройки?

Мероприятие проводится: аудиторно, письменно после освоения, в ходе контрольного мероприятия использовать учебные, методические и иные материалы и средства нельзя.

Методические рекомендации: в письменном ответе студент должен продемонстрировать знание основной и дополнительной литературы, положений градостроительного законодательства и правоприменительной практики по рассматриваемому вопросу, обосновать свой ответ примерами правоприменительной практики, правильно применить терминологию.

## **II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ**

### **1. Теоретические вопросы для собеседования**

1. Градостроительное право как наука, учебная дисциплина и отрасль законодательства. Соотношение градостроительного права с конституционным, земельным, гражданским, административным, экологическим, бюджетным и другими отраслями права и законодательства.
2. Градостроительные правоотношения: виды, объекты, субъекты, содержание.
3. Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности; особенности перераспределения полномочий.
4. Виды, содержание, подготовка, утверждение и реализация документов территориального планирования.
5. Схемы территориального планирования: понятие, виды, юридическая природа, содержание, порядок подготовки, утверждения и согласования.
6. Генеральные планы: понятие, содержание, юридическая природа, порядок утверждения и внесения изменений. Виды, состав и порядок установления функциональных зон.
7. Общественные обсуждения, публичные слушания: понятие, различия, основания, процедура, последствия нарушений порядка проведения.
8. Правила землепользования и застройки: понятие, содержание, юридическая природа, порядок утверждения и внесения изменений. Виды, состав и порядок установления территориальных зон.
9. Градостроительный регламент: понятие, пределы и ограничение установления, последствия изменения.
10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

12. Основания и порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.
13. Основания и порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
14. Понятие, назначение, виды, состав документации по планировке территории.
15. Процедуры подготовки, утверждения, внесения изменений и отмены документации по планировке территории.
16. Информационное обеспечение градостроительной деятельности: ГИСОГД, ФГИС.
17. Градостроительный план земельного участка: понятие, юридическое значение, содержание, субъекты получения и выдачи, основания отказа в выдаче.
18. Зоны с особыми условиями использования территорий: понятие, виды, порядок и последствия установления.
19. Комплексное развитие территории: цели, виды.
20. Решение о комплексном развитии территории: основания и субъекты принятия, содержание, юридическая природа и значение.
21. Процедура принятия и реализации решений о КРТ.
22. Договор о комплексном развитии территории: стороны, содержание, порядок заключения.
23. КРТ по инициативе правообладателей: основания, условия, особенности.
24. 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.
25. Разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства: юридическое значение, необходимые документы, субъекты выдачи, основания отказа в выдаче.
26. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства: понятия, разграничение.
27. Строительный контроль и государственный строительный надзор: понятие, разграничение, основания, субъекты осуществления.
28. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: юридическое значение, необходимые документы, субъекты выдачи, основания отказа в выдаче.
29. Понятие, цели создания саморегулируемых организаций в сфере строительства, виды саморегулируемых организаций, требования к статусу и особенности деятельности.
30. 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, имеющихся в отношении него строительных ограничениях 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)**