

Министерство образования и молодежной политики Свердловской области
Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение
Свердловской области
«Уральский колледж технологий и предпринимательства»
(ГАПОУ СО «УКТП»)

Преподаватель ВКК Мурашко Галина Романовна

Обратная связь осуществляется:

эл. почта: galamurka001@gmail.com

группа в Контакте - А-416,

Профессиональный модуль ПМ.03

МДК 03. 01. Планирование архитектурного проектирования и строительства

Тема. 4(4 часа)

Вид учебного занятия: изучение нового материала.

Задание.

1. Почитать лекцию, ответить на вопросы в конце материала

«Общие положения о градостроительной деятельности».

1. Основные понятия.

Первым из рассматриваемых понятий является "градостроительная деятельность", что, безусловно, не случайно, поскольку именно она составляет ядро правоотношений, регулируемых настоящим Кодексом. Основой градостроительной деятельности является деятельность по развитию территорий. Интересно отметить, что ни ГрК РФ 1998 г., ни настоящий Кодекс самого понятия "территория" не содержат, хотя неоднократно и оперируют им. В нынешнем ГрК лишь упоминается, что к территории, охватываемой понятием, градостроительная деятельность, в том числе относятся города и иные поселения.

По общему правилу под территорией принято понимать ограниченное (т.е. с какими-либо пределами, границами) земельное пространство (например, территория города, поселения). Однако наряду с указанным определением понятие "территория" применяется и в сочетании с такими термином, как "государство", образуя устойчивое словосочетание "территория государства".

Как видим, термин "территория" не является однозначным, и в связи с этим полагаем, что не было бы лишним напрямую закрепить его официальное определение ГрК

Градостроительная деятельность может осуществляться в виде:

- территориального планирования;
- градостроительного зонирования;
- планировки территорий;
- архитектурно-строительного проектирования;
- строительства;
- капитального ремонта;
- реконструкции объектов капитального строительства.

Важно отметить, что на необходимость развития, расширения территорий проживания граждан указано в Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г. (утв. распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. N 1662-р) (далее - Концепция), в которой установлена стратегическая цель государственной жилищной политики - обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения. Для достижения этой цели необходимо формирование градостроительной политики, которая направлена на создание нового облика российского города и села, архитектурной среды, комфортной для жизни людей, характеризующейся не только функциональными, утилитарными, но и эстетическими особенностями, что предполагает:

- рациональное сочетание разнообразных типов строительства (многоэтажного и малоэтажного строительства);
- учет при застройке населенных пунктов принципов формирования их архитектурного облика, а также принципов сохранения исторического облика старых населенных пунктов;

- решение следующих приоритетных задач.
- формирование эффективных рынков земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией;
- обеспечение участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой, вовлечение в проекты жилищного строительства неиспользуемых или используемых неэффективно государственных и муниципальных земельных участков, в том числе с помощью Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (см. Федеральный закон от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства");
- развитие конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками и подрядчиками, в том числе путем применения антимонопольных мер;
- совершенствование стандартизации и технического регулирования в сфере строительства и эксплуатации зданий, сооружений жилого фонда и осуществление государственного надзора за соблюдением требований технических регламентов;
- содействие внедрению инновационных технологий в сфере жилищного строительства и коммунального хозяйства, развитию отечественного производства строительных материалов, изделий и конструкций;
- содействие реализации проектов комплексной реконструкции исторических центров городов в целях улучшения жилой застройки;
- стимулирование малоэтажной застройки.

Одним из целевых индикаторов повышения доступности жилья в Концепции обозначено увеличение к 2021 году объема ввода жилья до 140-150 млн. кв. м на базе комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации.

Территориальное планирование, как вид деятельности по развитию территорий реализует первый и второй основной принцип законодательства о градостроительной деятельности (см. п. 1 и 2 ст. 2 Кодекса) и включает:

- установление функциональных зон;
- определение планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Отметим, что порядок подготовки и согласования проектов схем (документов) территориального планирования субъектов РФ (муниципальных образований) регламентированы:

- Положением о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов РФ и проектов документов территориального планирования муниципальных образований (утв. постановлением Правительства РФ от 24 марта 2007 г. N 178);
- Положением о подготовке и согласовании проекта схемы территориального планирования РФ (утв. постановлением Правительства РФ от 23 марта 2008 г. N 198);
- Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. приказом Минрегиона России от 26 мая 2011 г. N 244).

При этом устойчивое развитие территорий согласно нормам Кодекса обеспечивается:

- территориальным планированием (ч. 1 ст. 9);
- совместной подготовкой проектов документов территориального планирования федеральными, региональными органами исполнительной власти и муниципалитетами (ч. 1 ст. 27);
- разработкой правил землепользования и застройки (п. 1 ч. 1 ст. 30);

- подготовкой документации по планировке территорий (ч. 1 ст. 41).

. Особыми условиями представляются специфическое (целевое) назначение земли и (или) место нахождения таких зон, которые определяют категории такой зоны использования территорий:

- охранные зоны с особыми условиями использования территорий;

- санитарно-защитные зоны;

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ;

- водоохранные зоны;

- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

- зоны охраняемых объектов;

- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Исходя из определения территориального планирования следует вывод о приоритете функциональных зон в градостроительном законодательстве в ряде с зонами планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, а также зон с особыми условиями использования территорий.

Особенностями функциональных зон представляются закрепление их видов и границ в картах (схемах) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, градостроительных регламентах (см. п. 5 ч. 6 ст. 23, п. 2 ч. 1 ст. 34, п. 3 ч. 2 ст. 36 Кодекса). Таким образом полномочиями по установлению функциональных зон и определению их границ наделены все органы исполнительной власти и местного самоуправления в пределах своих полномочий, а не только органы государственной власти РФ.

Градостроительное зонирование как правовой механизм федерального законодательства введен нормами ст. 1, 32, 35, 37, 50 ГрК РФ 1998 г.

Градостроительное зонирование регламентируется отдельной 4 главы (ст. 30-40), согласно которой основным документом градостроительного зонирования обозначены правила землепользования и застройки, в состав которых входят 4 документа :

- порядок применения правил землепользования и застройки;
- порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки;
- карта градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Существует 2 цели градостроительного зонирования территорий муниципальных образований, а именно: зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установление градостроительных регламентов.

Требования к правовому содержанию территориальной зоны:

- определение границ в правилах землепользования и застройки;
- установление градостроительного регламента для каждой территориальной зоны.

Первым документом, определяющим территориальную зону в градостроительной сфере законодатель обозначил правила землепользования и застройки, которые по своей сути вводят систему правового регулирования застройки и землепользования, основанную на градостроительном зонировании.

Законодатель установил правовое содержание градостроительного регламента - документа, являющегося составной частью правил землепользования и застройки, представляющего собой совокупность правовых норм,

регулирующих правовые основы градостроительной деятельности в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Согласно рассматриваемой дефиниции содержание градостроительного регламента включает:

- виды разрешенного использования земельных участков над и под поверхностью земли, которые устанавливаются применительно к каждой территориальной и изменяются в соответствии с положениями градостроительного регламента согласно требований технических регламентов (см. ст. 37 Кодекса);
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, которые определяются для каждой территориальной зоны (см. ст. 38 Кодекса);
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (см. ч. 1 ст. 38 Кодекса);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Одним из предметов правовых отношений законодательства о градостроительной деятельности является объект капитального строительства.

Различаются жилые (жилой дом постоянного типа с длительным сроком службы) и нежилые здания (предназначено для использования в производственных, торговых, культурно-просветительных и др. (кроме постоянного проживания) целях). Также на земельном участке здания подразделяются на основные (главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению) и служебные (имеют по отношению к основному зданию на земельном участке второстепенное значение; служебные строения как правило бывают некапитального типа и при технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются).

Нормы ст. 2 ФЗ "О безопасности зданий и сооружений" устанавливают, что сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Сооружением можно считать инженерно-строительный объект, назначением которого является создание условий необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций. Объектом, выступающим как сооружение является любое отдельно стоящее сооружение со всеми устройствами, составляющим с ним одно целое.

^ 2. Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности. Законодателем установлены основные принципы создания и применения законодательства о градостроительной деятельности и изданных в соответствии с ним нормативных правовых актов - принципы воздействия на обозначенную правовую сферу. Принципы, как и методы (формы) правового регулирования, своим закреплением в ГрК:

- способствуют непрерывному и последовательному развитию отечественного нормотворческого процесса, в том числе при восполнении пробелов, решении правовых казусов и толковании норм в сфере градостроительной деятельности;
- создают предпосылки взаимообусловленности комментируемого законодательства и государственной политики в области градостроительной деятельности;
- формируют методологические требования к правоприменительному процессу в судебной и административной практике;
- содействуют развитию правовых отношений в сфере градостроительной

деятельности (отмене старых и принятию новых правил).

Первым, общим, принципом организации отношений в сфере теплоснабжения установлено обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования, что по своей сути означает закрепление государственных приоритетов в обеспечении благоприятных улучшающихся условий жизни человека и находит свое развитие в других принципах и всей совокупности норм законодательства о градостроительной деятельности.

С учетом необходимости гармоничного развития территорий вторым по значимости принципом функционирования правовых механизмов и норм градостроительного законодательства обозначен приоритет баланса экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности. Признание и гарантии применения такого баланса прежде всего направлены на обеспечение соблюдения прав и законных интересов населения в соответствующих сферах общественных отношений, а также на обеспечение действия норм из других правовых сфер.

Принцип сбалансированности норм обуславливает наличие в комментируемой статье других принципов градостроительного законодательства, например:

- в экологической сфере - обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека (см. п. 6 рассматриваемой статьи), обеспечение предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (см. п. 8 рассматриваемой статьи), а также соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности (см. п. 9 рассматриваемой статьи);
- в социальной сфере - обеспечение соответствующих условий инвалидам (см. п. 3 рассматриваемой статьи), обеспечение свободного общественного участия в градостроительной деятельности (см. п. 5 рассматриваемой статьи), минимизация вредных последствий в процессе градостроительства (см. п. 12 рассматриваемой статьи).

Третьим основополагающим принципом рассматриваемого законодательства обозначен правовой постулат оказания необходимой помощи инвалидам, заключающейся в обеспечении им беспрепятственного доступа к используемым объектам.

Источником такой нормы представляются общепризнанные принципы создания равных возможностей, сформулированные в положениях Всемирной программы действий в отношении инвалидов (принята резолюцией Генеральной Ассамблеи ООН N 37/52 от 3 декабря 1982 г.), ст. 7 и 39 Конституции РФ.

Следует отметить, что в соответствии с положениями ст. 16 ФЗ "О защите инвалидов" юридические и должностные лица за уклонение от исполнения предусмотренных требований к созданию условий инвалидам для беспрепятственного доступа к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным, междугородным автомобильным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации несут административную ответственность.

В целях формирования условий для беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам и услугам, а также интеграции инвалидов с обществом и повышения уровня их жизни постановлением Правительства РФ от 17 марта 2011 г. N 175 утверждена государственная программа Российской Федерации "Доступная среда" на 2011-2015 годы, согласно которой:

- на I этапе (2011-2012 гг.) планируется подготовить соответствующие нормативные правовые акты и методические документы, выполнить ряд первоочередных научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ и приступить к их внедрению, реализовать необходимые мероприятия по определению приоритетных объектов и услуг в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения, выполнить обследование и паспортизацию этих объектов;

- на II этапе (2013-2015 гг.) планируется осуществление работ по обеспечению

доступности приоритетных объектов и услуг в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения.

Закрепленный принцип участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия (пятый принцип) подчеркивает публичный характер градостроительной деятельности и реализует конституционные права граждан РФ:

- на ознакомление граждан органами государственной власти и органами местного самоуправления согласно ст. 24 Конституции РФ с документами и материалами, непосредственно затрагивающими права и свободы граждан, если иное не предусмотрено законом;
- на свободу в порядке ст. 29 Конституции РФ поиска, получения, передачи, производства и распространении информации любым законным способом;
- на участие согласно ч. 1 ст. 32 Конституции РФ в управлении делами государства как непосредственно, так и через своих представителей;
- на обращения в соответствии с нормами ст. 33 Конституции РФ в государственные органы и органы местного самоуправления.

Шестым основополагающим принципом градостроительного законодательства обозначена ответственность органов, обладающих властными полномочиями, за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека, к которым помимо уже указанных относится реализация прав граждан:

- на благоприятную окружающую среду (см. ст. 42 Конституции РФ);
- на выбор места жительства;
- на соблюдение санитарных и экологических правил;
- на доступное (рациональное) размещение оздоровительных и рекреационных учреждений, предприятий социального, культурно-бытового обслуживания населения, мест работы и отдыха.

Технические характеристики благоприятных условий жизнедеятельности человека, включенных в шестой принцип, обусловлены правовым содержанием технических регламентов и принимаются непосредственно лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. Поэтому логичным представляется включение в систему принципов градостроительного законодательства обязательное соблюдение технических регламентов при осуществлении градостроительной деятельности (седьмой принцип), реализуемое, главным образом, посредством саморегулирования, правовые механизмы которого регламентированы нормами 6 главы ГрК.

Общие правила технического регулирования определены положениями ФЗ "О техническом регулировании". Определения понятий техническое регулирование, технический регламент даны в ст. 2 указанного закона.

В соответствии с восьмым принципом градостроительная деятельность должна осуществляться также с соблюдением всех необходимых требований в области безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны. Помимо этого при осуществлении градостроительной деятельности должно обеспечиваться предупреждение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, приниматься меры по противодействию террористическим актам.

Основы правового регулирования мер безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, мер по обеспечению предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мер по противодействию террористическим актам регламентированы внушительным рядом соответствующих нормативных правовых актов, среди которых отметим основные:

- Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (далее - ФЗ от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ);

- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений" (далее - ФЗ "О безопасности

гидротехнических сооружений");

- Федеральный закон от 12 февраля 1998 г. N 28-ФЗ "О гражданской обороне";

- Федеральный закон от 25 июля 2002 г. N 114-ФЗ "О противодействии экстремизму";

- Федеральный закон от 6 марта 2006 г. N 35-ФЗ "О борьбе с терроризмом";

- Федеральный закон от 28 декабря 2010 г. N 390-ФЗ "О безопасности";

- Указ Президента РФ от 11 июля 2004 г. N 868 "Вопросы Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий";

- постановление Правительства РФ от 30 декабря 2003 г. N 794 "О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций";

- постановление Правительства РФ от 23 апреля 2009 г. N 365 "О федеральной целевой программе "Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2014 годы";

- постановление Правительства РФ от 15 февраля 2011 г. N 73 "О некоторых мерах по совершенствованию подготовки проектной документации в части противодействия террористическим актам".

Девятый принцип осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности конкретизирует второй принцип баланса экологических и других факторов в нормах рассматриваемого законодательства.

Основы правового регулирования охраны окружающей среды регламентированы положениями ФЗ "Об охране окружающей среды".

Органы государственной власти РФ, органы государственной власти

субъектов РФ, органы местного самоуправления, юридические и физические лица при осуществлении хозяйственной и иной деятельности согласно положениям ФЗ "Об окружающей среде" обязаны принимать необходимые меры по предупреждению и устранению негативного воздействия шума, вибрации, электрических, электромагнитных, магнитных полей и иного негативного физического воздействия на окружающую среду в городских и сельских поселениях, зонах отдыха, местах обитания диких зверей и птиц, в том числе их размножения, на естественные экологические системы и природные ландшафты.

Важность соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности подтверждается наличием в Кодексе ряда соответствующих норм императивного характера, например:

- одним из факторов, определяющих назначение территорий в правовом механизме территориального планирования, согласно ч. 1 ст. 9ГрК обозначены экологические аспекты;
- документы территориального планирования в порядке п. 2 ч. 10 ст. 10ГрК должны содержать в частности соответствующие карты (схемы) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, последствия размещения которых могут привести к негативным изменениям качества окружающей среды, карты (схемы) границ зон экологического риска и возможного загрязнения окружающей среды вследствие аварий на потенциально опасных производственных объектах и объектах транспортной инфраструктуры;
- подготовка проектов схем территориального планирования РФ осуществляется согласно ч. 3 ст. 11 ГрК в том числе с учетом федеральных программ в области экологического развития РФ;
- подготовка схем территориального планирования субъектов РФ осуществляется согласно ч. 2 ст. 15ГрК в том числе с учетом программ в области экологического развития субъектов РФ;
- необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются согласно ч. 5 ст. 47

ГрК в зависимости от сложности экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий;

Предметом государственной экспертизы в частности является оценка соответствия проектной документации экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности. Кроме того, допускается в порядке ч. 6 ст. 47 ГрК проведение государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, на землях особо охраняемых природных территорий, а также проектной документации объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I-V класса опасности.

Отметим, что в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 мая 2008 г. N 404 Министерство природных ресурсов и экологии РФ (Минприроды России) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере охраны окружающей среды, включая вопросы, касающиеся обращения с отходами производства и потребления, особо охраняемых природных территорий и государственной экологической экспертизы.

Следующим, десятым, принципом построения и применения градостроительного законодательства установлено соблюдение сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов РФ) и особо охраняемых территорий, которые в соответствии с п. 4 ст. 1 Кодекса входят в расширенный перечень зон с особыми условиями использования территорий. Вне сомнений обозначение такого принципа является достоинством комментируемого законодательства и реализует конституционные гарантии на доступ каждого к культурным ценностям и сохранения исторического и культурного наследия (см. части 2 и 3 ст. 44 Конституции РФ).

Принципы ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности и возмещения в полном объеме вреда, причиненного в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности (одиннадцатый и двенадцатый принципы), определяют правовое содержание правового института ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности (см. п. 6 рассматриваемой статьи и 8 главу (ст. 58-62)ГрК).

Общие правила привлечения к ответственности за причинение вреда предусматриваются нормами ст. 1064 ГК РФ, согласно которым вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Также положениями ГК РФ обозначены общие требования к порядкам:

- возмещения вреда (см. ст. 1065-1083 ГК РФ);
- возмещения вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина (см. ст. 1084-1094 ГК РФ); возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков товаров, работ и услуг (см. ст. 1095-1098 ГК РФ);
- компенсации морального вреда (см. ст. 1099-1101 ГК РФ).

Нормы ГрК о наступлении ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности и возмещении в полном объеме вреда, причиненного в результате нарушений требований рассматриваемого законодательства, включены помимо 8 главы в различные правовые конструкции, например:

- осуществление контроля и надзора за полнотой и качеством осуществления органами государственной власти субъектов РФ переданных полномочий Минрегионом России согласно п. 3. ч. 3 ст. 6.1.ГрК включает право направления предписаний о привлечении к ответственности должностных лиц, исполняющих обязанности по осуществлению переданных полномочий;
- осуществление контроля за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности должностными лицами в порядке п. 3 ч. 3

ст. 8.1. ГрК включает обязанность принимать меры, необходимые для привлечения руководителей и других должностных лиц органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления к ответственности согласно норм КоАП РФ;

- существенным условием договора о развитии застроенной территории согласно п. 11. ч. 3 ст. 46.2. ГрК является ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

- ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов в порядке ч. 5 ст. 48 ГрК несет лицо, осуществляющее подготовку проектной документации (застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо);

- ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий согласно договору о подготовке проектной документации, заключенному с физическим или юридическим лицом в порядке ч. 5.2. ст. 48 ГрК несет привлекаемое лицо;

- ответственность за качество выполненных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства и их соответствие требованиям проектной документации согласно ч. 3 ст. 52 ГрК несет лицо, осуществляющее строительство;

- в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 55.4. ГрК страхование членами саморегулируемой организации гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требует обязательное наличие соответствующего компенсационного фонда;

- в порядке ч. 1 ст. 55.16. ГрК саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

^ 3. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности.

Законодатель установил исключительную важность специальных законов в особых областях рассматриваемого законодательства, связанных с повышенным риском для человека и окружающей среды. К таковым приоритетам отнесены только следующие категории законов:

- в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (ФЗ от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ);
- в сфере безопасности гидротехнических сооружений (ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений");
- в области промышленной безопасности опасных производственных объектов (ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов");
- в сфере использования атомной энергии (Федеральный закон от 21 ноября 1995 г. N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии");
- в области технического регулирования (о применяемых в сфере градостроительной деятельности технических регламентах см. комментарии к п. 7 ст. 2 Кодекса).

Федеральный закон от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ регламентирует отношения, которые согласно п. "д" (о федеральной государственной собственности и управлении ею), "и" (о федеральных путях сообщения), "н" (об определении статуса и защиты территориального моря и континентального шельфа Российской Федерации) ст. 71 Конституции РФ относятся к ведению Российской Федерации, а также в соответствии с п. "в" (о вопроса владения, пользования и распоряжения землей, водными ресурсами), "д" (об обеспечении экологической безопасности) и "к" (о земельном, водном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды), "н" (об установлении общих принципов организации системы органов государственной власти и местного самоуправления) ч. 1 ст. 72 Конституции РФ находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

При этом положения указанного закона позволяют обеспечить, с одной стороны, гарантии прав инвесторов, а с другой стороны, учесть публичные интересы по развитию соответствующих территорий.

^ 4.Субъекты градостроительных отношений.

Законодатель обозначил круг субъектов градостроительной деятельности, которым может стать любой субъект гражданских правоотношений.

Градостроительная сфера отношений включает в себя 3 категории участников:

- 1) субъекты (органы, учреждения и пр.), действия которых носят императивный характер государственного регулирования градостроительной деятельности.
- 2) субъекты (застройщики, заказчики, подрядчики и др.), непосредственно участвующие в процессах строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) субъекты, нарушение прав которых повлекло ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности .

Иначе говоря, назовем эти 3 группы субъектов регуляторами, исполнителями, пострадавшими лицами.

Отметим, что и юридическое лицо, и физическое лицо, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в порядке ст. 23 и ст. 51 ГК РФ могут стать субъектами правоотношений (получить в полном объеме правоспособность) лишь после их государственной регистрации в установленном порядке.

В соответствии с рассматриваемыми положениями от имени субъектов - регуляторов градостроительной деятельности выступают соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления.

Об основах правового регулирования деятельности органов государственной власти РФ и субъектов РФ, а также органов местного самоуправления см. комментарии к п. 6 ст. 2 Кодекса.

Логично предположить, что полномочия, порядок деятельности (компетенция) в градостроительной сфере органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления помимо норм комментируемого Кодекса и регламентируется нормативными правовыми актами федерального, регионального и муниципального уровня.

Так, на федеральном уровне компетенция регулирующих органов регламентируется, например, ФЗ от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ, ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений", Федеральным законом от 10 декабря 1995 г. N 195-ФЗ "Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации", ФЗ "О защите инвалидов" и др.

Вопросы:

1. Градостроительная деятельность в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ – это:

А. Деятельность по перспективному развитию городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий.

Б. Организационно-техническая деятельность, осуществляемая по проектированию, строительству, и реконструкции объектов капитального строительства.

В. Деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.