



ОБСУЖДЕНИЕ ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СВЯЗИ С ВВЕДЕНИЕМ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

Фонд
«Институт экономики города»¹

Вопрос (39) об особенностях разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

Вопрос (39.1) о правовом
статусе и содержании
разрешения на строительство

Новый Градостроительный кодекс РФ определяет три позиции, характеризующие правовой статус и содержание разрешения на строительство. Разрешение на строительство – это документ:

- 1) выдаваемый публичной властью застройщику (части 4, 5 статьи 51);
- 2) подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (часть 1 статьи 51);
- 3) дающий застройщику право осуществлять строительство по факту наличия указанного соответствия, а также наличия требуемых документов (определенных частью 7 статьи 51).

Уполномоченные представители публичной власти, выдавая разрешения на строительство застройщикам – правообладателям земельных участков:

– отвечают только за одно – за соблюдение публичных интересов.

Все публичные интересы в концентрированном виде, в необходимом и достаточном объеме представлены в градостроительном плане земельного участка. Это: 1) недопущение застройки территорий общего пользования (соблюдение красных линий), иных публичных земель (соблюдение границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения проезда, прохода, пребывания неограниченному кругу лиц), 2) соблюдение разрывов между строениями на соседних земельных участках (недопущение расположения строений за пределами «пятна застройки»), 3) соблюдение назначения объектов и их предельных параметров в части, например, предельной этажности, предельного процента застройки на земельном участке, что лимитирует в запланированных пределах потребление общественных коммунальных ресурсов инженерного обеспечения. Все эти позиции, определяющие состав градостроительных планов земельных участков, зафиксированы в части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ;

– не отвечают непосредственно за соблюдение частных интересов. За соблюдение частных интересов отвечают друг перед другом частные лица при контроле со стороны государства – в установленных случаях посредством государственной экспертизы проектной документации. Соблюдение частных интересов – это обеспечение безопасности по-

¹ Продолжение. Начало см. в №12, 2005 г. – №1–12, 2006 г., №1–2007 г.