



**Архитектурно-градостроительный облик объектов
малоэтажного строительства:
перспективы судебного обжалования
отказов в согласовании**

Петрова Александра
Старший юрист практики
разрешения споров
юридической компании
Rightmark Group
29 сентября 2016 года



Нормативно-правовое регулирование:

- ✓ Градостроительный кодекс РФ
- ✓ Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности»
- ✓ Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 N 692-147
- ✓ "О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства«
- ✓ Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 05.02.2016 N 209-1"О составе и форме материалов архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства"



Проблемы/спорные моменты:

- ✓ Состав и форма материалов архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства
- ✓ Процедура:
 - a. Что и кем согласовывается**
 - b. Критерии согласования
 - c. Объекты, по которым проводится согласование
- ✓ Судебное оспаривание



Материалы для согласования

Что согласовывается?

Какие материалы не соответствуют предмету согласования? (Приказ КГА)

- композиционные приемы;
- фасадные решения объекта (членение фасада объекта, высотные и стилевые характеристики объекта);
- площадь помещений, общая площадь квартир, встроенных помещений и их виды;
- поэтажные планы в виде изображения предлагаемых планировочных решений объекта с зонированием по назначению отдельных помещений;
- архитектурные решения (часть ПД).



Порядок согласования:

Что установлено
Градостроительным кодексом РФ

Выдача градостроительного
плана



Разработка проектной
документации



Что имеет место быть после введения
обязательного согласования
архитектурно-градостроительного облика

Разработка "части проектной
документации" - согласование
архитектурного облика



Получение градостроительного
плана



Закон г. Москвы от 25.06.2008 N 28 "Градостроительный кодекс города Москвы"

4. Обязательному рассмотрению **Архитектурным советом города Москвы** подлежат проекты, определяющие архитектурно-пространственную структуру территории и архитектурно-художественный облик города Москвы.

7. По решению Мэра Москвы, по предложению главного архитектора города Москвы проекты, указанные в части 4 настоящей статьи, представляются на рассмотрение **общественного совещательного органа по вопросам градостроительной** деятельности и формирования архитектурно-художественного облика города Москвы при Мэре Москвы. **(Общественный совет при Мэре Москвы по проблемам градостроительного и архитектурно-художественного формирования облика города)**



Состав Архитектурного Совета города Москвы (<http://mka.mos.ru/arb/members/>):

<p>Асс Евгений Викторович</p> <p>Ректор архитектурной школы «МАРШ»</p>	<p>Боков Андрей Владимирович</p> <p>Президент Союза архитекторов России</p>	<p>Воронцов Алексей Ростиславович</p> <p>Советник заместителя председателя Правительства Московской области</p>	<p>Гнездилов Андрей Леонидович</p> <p>Архитектор ООО «Архитектурное Бюро "Остоженка"»</p>	<p>Григорян Юрий Эдуардович</p> <p>Руководитель бюро «Проект Меганом»</p>
<p>Кудрявцев Александр Петрович</p> <p>Вице-президент Российской академии архитектуры и строительных наук</p>	<p>Кузнецов Сергей Олегович</p> <p>Главный архитектор города Москвы (председатель)</p>	<p>Плоткин Владимир Ионович</p> <p>Главный архитектор ТПО «Резерв»</p>	<p>Посохин Михаил Михайлович</p> <p>Генеральный директор «Моспроект-2» им. М. В. Посохина</p>	<p>Чобан Сергей Энверович</p> <p>Академик Московского отделения международной академии архитектуры</p>
<p>Штимманн Ханс</p> <p>Постоянный секретарь и директор по строительству и городскому развитию муниципалитета Берлина</p>	<p>Шумаков Николай Иванович</p> <p>Президент Союза Московских архитекторов</p>	<p>Кибовский Александр Владимирович</p> <p>Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента культуры города Москвы</p>	<p>Емельянов Алексей Александрович</p> <p>Руководитель Департамента культурного наследия города Москвы</p>	<p>Леонов Валерий Владимирович</p> <p>Руководитель Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов</p>



Проблемы/спорные моменты:

- ✓ Состав и форма материалов архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства
- ✓ Процедура:
 - а. Что и кем согласовывается
 - б. Критерии согласования**
 - с. Объекты, по которым проводится согласование
- ✓ Судебное оспаривание



Критерии согласования

Местоположение объекта относительно окружающих его архитектурных объектов;

возможность градостроительной интеграции объекта в архитектурный облик Санкт-Петербурга;

возможность сохранения сложившихся особенностей пространственной организации и функционального назначения городской среды;



Оценочный характер принимаемых решений



Проблемы/спорные моменты:

- ✓ **Состав и форма материалов архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства**
- ✓ **Процедура:**
 - а. Что и кем согласовывается
 - б. Критерии согласования
 - с. Объекты, по которым проводится согласование**
- ✓ **Судебное оспаривание**

Объекты согласования по Закону Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147:



НЕДВИЖИМОСТЬ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Жилая застройка



Обслуживание жилой
застройки





Проблемы/спорные моменты:

- ✓ **Состав и форма материалов архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства**

- ✓ **Процедура:**
 - a. Что и кем согласовывается
 - b. Критерии согласования
 - c. Объекты, по которым проводится согласование

- ✓ **Судебное оспаривание**



Судебное оспаривание. Варианты

1. **Несоответствие регионального нормативного правового акта кодифицированному федеральному закону**
2. **Оспаривание конкретного отказа в согласовании**
 - **Формальный подход судей**
 - **Учет мнения только уполномоченного органа**
 - Конституционный суд РФ в Постановлении от 16.07.2004 № 14-П указал, что «из конституционных основ правового демократического государства (статья 1, часть 1, Конституции Российской Федерации) *вытекает связанность исполнительной власти правом и законом, ответственность и **предсказуемость ее деятельности***, возможной лишь при условии, что полномочия органов управления основаны на законе. Поэтому в отличие от принципа диспозитивности, лежащего в основе частно-правовых отношений, *определение полномочий государственных органов в сфере публичного права **не допускает их собственного усмотрения и должно регулироваться на основе принципа "дозволено только то, что разрешено законом"***, являющегося необходимой гарантией против произвола и злоупотребления властью
 - **Отказ в проведении экспертизы (единственное средство защиты)**

Контакты

Санкт-Петербург,
площадь
Конституции, дом 7,
офис 612
Тел.: (812) 622-07-70

Москва, улица
Большая Декабрьская,
дом 10, корп. 2
Тел.: (495) 649-12-12
7-70

Электронная почта:
rightmark@rightmark-group.ru
Сайт:
rightmark-group.ru
райтмарк-груп.рф



НЕДВИЖИМОСТЬ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



НАЛОГИ И ФИНАНСЫ



СЛИЯНИЯ И ПОГЛОЩЕНИЯ,
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО



АНТИМОНОПОЛЬНОЕ
ПРАВО



БАНКРОТСТВО