



Фонд «Институт экономики города»

Ответственность за нарушение
законодательства о градостроительной
деятельности

Игуменов Евгений
ведущий юрисконсульт-координатор проектов Фонда
"Институт экономики города"

Москва, 20 мая 2024 г.

Ответственность в законодательстве о градостроительной деятельности: аспекты

- Законодательство о градостроительной деятельности носит комплексный характер
- Среди принципов законодательства о градостроительной деятельности представлены:
 - *ответственность органов государственной власти и органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека*
 - *ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности (1) и возмещение в полном объеме вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате таких нарушений (2)*

Обстоятельства, влекущие наступление ответственности (ГрК РФ)

Имущественная
ответственность

Административная
ответственность

Дисциплинарная
ответственность

Уголовная
ответственность

Имущественная ответственность

- Возмещение вреда за утверждение градостроительной документации, не соответствующей требованиям технических регламентов (ст. 59 ГрК РФ)
- Возмещение вреда вследствие разрушения, повреждения ОКС, нарушения требований безопасности при строительстве, сносе ОКС, требований к эксплуатации (ответственность несет собственник здания, если не докажет что причина разрушения/повреждения ОКС - умысел потерпевшего, действия третьих лиц или обстоятельства непреодолимой силы) (ст. 60 ГрК РФ)
- Возмещение ущерба вследствие неисполнения/ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договорам подряда (изыскания, проектирование, строительство, снос), заключенных по 44-ФЗ, 223-ФЗ (ст. 60.1 ГрК РФ)



Примеры составов административных правонарушений в градостроительной сфере

Административная ответственность

- Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности (ст. 8.1 КоАП РФ)
- Нарушение обязательных требований в области строительства (ст. 9.4 КоАП РФ)
- Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию ОКС (ст. 9.5 КоАП РФ)

- Нарушение законодательства об экологической экспертизе (ст. 8.4 КоАП РФ)
- Использование земельных участков не по целевому назначению (ст. 8.8 КоАП РФ)
- Несоблюдение требований к сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания (ст. 8.48 КоАП РФ)

- Нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (ст. 14.9.1. КоАП РФ)

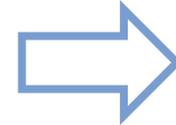
состав нуждается в приведении в соответствие с нормами ГрК РФ



Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

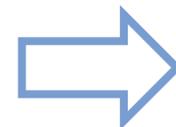
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

Риски неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств и расторжения договора о КРТ



Подробная регламентация в договоре о КРТ порядка разрешения споров для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств

Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ

1

Предусмотреть условие договора о КРТ об обстоятельствах, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ* (по аналогии с законодательством в сфере ГЧП, концессионных соглашений):

Соответствие территории КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ

Достоверность и полнота сведений об объектах, расположенных на территории КРТ, а также сведений об ограничениях КРТ (например, сведений о ЗОУИТ)

Согласование включения в границы территории КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности с уполномоченными органами

Подтверждение соответствия МКД установленным критериям и соблюдение установленной ЖК РФ процедуры проведения общих собраний в таких МКД

Соблюдение установленной ЖК РФ процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными



Предложения по минимизации риска неполноты и (или) недостоверности исходных условий и рисков неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств

2

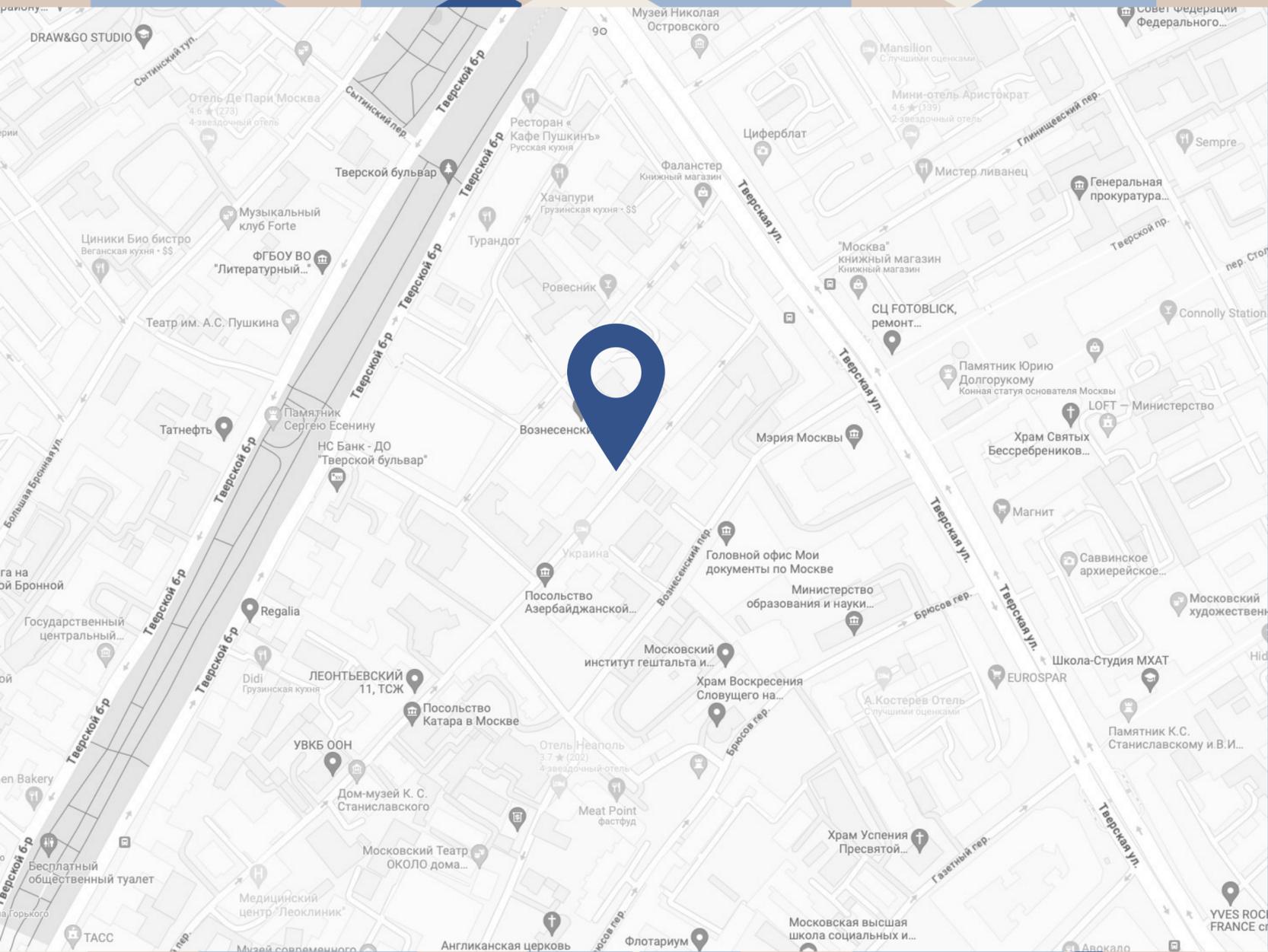
Предусмотреть в договоре о КРТ условие о внесении изменений в договор или о расторжении договора в случае существенных изменений обстоятельств:

Продление срока договора

Возникновение дополнительных обязательств заказчика в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов застройщика в размере более установленной договором суммы: внести изменения в ППТ, ПЗЗ в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры; обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет бюджета или иных лиц, привлеченных заказчиком; компенсировать дополнительные расходы застройщику, если такие мероприятия будут выполняться им

Порядок согласования внесения необходимых изменений в договор

Возможность расторжения договора **только в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия**, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

