

Цифровое разрешение на строительство как комплексный разрешительный документ

Майборода Виктор Александрович

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и трудового права Северо-Западного института управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Санкт-Петербург, Российская Федерация, судья Тульского областного суда в отставке; mayboroda-va@ranepa.ru
ORCID 0000-0002-3439-1244

АННОТАЦИЯ

В статье выдвигается предложение по формированию цифрового разрешения на строительство как комплексного разрешительного документа, формирование и выдача которого включит в себя соблюдение требований по благоустройству территории как на этапе начала строительства, так и при его завершении. Цифровизация градостроительного регулирования и цифровизация строительной области регулирования должны гармонизироваться через совершенствование структуры градостроительного плана земельного участка, выполнение которого по размещению объекта капитального строительства включит в себя выполнение мероприятий по ландшафтной реконструкции территории застройки. Комплексный разрешительный документ в обсуждаемом смысле охватывает стадии капитального строительства, предшествующие непосредственно капитальному строительству и стадии последующего ландшафтного преобразования территории, компенсирующего антропогенную нагрузку возведенного объекта. Совокупность каждой из величин нагрузки в дальнейшем развитии рассматриваемого регулирования, объединенная в единый массив данных (big data), позволит разрешить вопрос о нагрузке всего поселения в целом со всей возможной определенностью, без использования расчетных методик, чьи оценки носят вероятностный характер.

Ключевые слова: комплексное разрешение на строительство, архитектурно-ландшафтная реконструкция, цифровизация градостроительной деятельности, цифровизация строительства

Digital Building Permit As a Complex Permitting Document

Victor A. Mayboroda

Associate Professor of Civil and Labour Law the North-West Management Institute of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Saint Petersburg, Russian Federation, Judge of the Tula Regional Court in Resignation, PhD in Jurisprudence; mayboroda-va@ranepa.ru
ORCID 0000-0002-3439-1244

ABSTRACT

The article puts forward a proposal for the formation of a digital building permit as a complex permitting document, the formation and issuance of which will include compliance with the requirements for landscaping both at the start of construction and at its completion. The digitalization of urban planning regulation, on the one hand, and the digitalization of the construction area of regulation should be harmonized through the improvement of the structure of the urban planning plan of the land plot, the implementation of which for the location of the capital construction facility will include the implementation of measures for landscape reconstruction of the development area. A comprehensive permitting document in the sense under discussion covers the stages of capital construction immediately preceding capital construction and the stages of subsequent landscape transformation of the territory, which compensates for the anthropogenic load of the erected object. The totality of each of the load values in the further development of the considered regulation, combined into a single data set (big data), will make it possible to resolve the issue of the load of the entire settlement as a whole with all possible certainty, without using calculation methods, whose estimates are of a probabilistic nature.

Keywords: integrated building permit, architectural and landscape reconstruction, digitalization of urban planning activities, digitalization of construction

Ст. 747 ГК Российской Федерации указывает на ряд дополнительных обязанностей заказчика в договоре строительного подряда, возникновение которых обусловлено прежде всего особенностями предмета данного договора. Заказчик среди прочего обязан обеспечивать транспортировку грузов в адрес возводимого объекта, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги. В корреспонденции с обязанностью оказания иных услуг следует рассматривать положения нормы ч. 4 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком (техническим заказчиком, иным лицом) он должен подготовить земельный участок для строительства и (или) объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

Как видно из приведенного нормативного регулирования, обязанностью именно заказчика является как подготовка земельного участка, чье состояние будет отвечать требованиям закона о пригодности его к застройке, так и получение разрешения на строительство. Разрешение на строительство в современном нормативном регулировании и в сформировавшейся правоприменительной практике выступает точкой бифуркации, смысловым Рубиконом, прохождение которого означает смену одного этапа реализации проекта строительства другим. Предшествующий получению разрешения на строительство этап — это этап не только и не столько подрядных правоотношений, но и этап, требующий решения как технических, так и финансовых вопросов. Причем вопросы финансирования имеют на данном этапе гораздо большее значение, нежели техническая регламентация, поскольку финансирование, как правило, осуществляется банком, сформировавшим самостоятельный набор ковенант, исполнение которых заказчиком объекта капитального строительства всегда не имеет простого решения.

При этом, к сожалению, ни гражданский закон, устанавливающий основы регулирования встречного представления по обязательству подряда, ни отраслевой закон (на федеральном уровне — Градостроительный кодекс России и соответствующий региональный нормативный правовой акт), регламентирующий основы публичного регулирования разрешительной, дозволительной деятельности в области капитального строительства как в сфере технологии, предполагающей повышенную опасность для участников процессов, вследствие чего базирующийся исключительно на дозволении в качестве ультимативного атрибута регулирования, не закрепляют положений ландшафтной культуры. Под такими положениями ландшафтной культуры следует понимать свойства объекта капитального строительства, что направлены не только на удовлетворение его функционального значения в системе существующей застройки либо при развитии, освоении новой территории, но и на удовлетворение экологических требований общества и эстетических потребностей жителей соответствующего муниципального образования, в котором предполагается новое строительство.

Отдельные регионы либо муниципальные образования предпринимают шаги к регулированию названных отношений в части предшествующей визуализации объекта капитального строительства, подлежащего возведению в общем архитектурном облике застройки. Так, в Санкт-Петербурге действует региональный Закон Санкт-Петербурга от 2 декабря 2015 г. № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилых назначений», чье нормативное регулирование предполагает одобрение уполномоченным органом исполнительной власти облика будущего объекта (за установленными изъятиями видов объектов). По смыслу регулирования отсутствие согласования архитектурно-градостроительного облика объекта выступает препятствием к выдаче разрешения на строительство, однако запрет с очевидностью не формализован.

Требование о согласовании архитектурно-градостроительного облика основано на п. 130 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 403, в связи с чем проходит процедуру судебного нормоконтроля, распространяя претензию регулирования не только в отношении объектов жилищного, но и иного капитального строительства (Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 14 сентября 2017 г. № 78-АПГ 17-12).

Аналогично административные процедуры согласования будущего облика объектов установлены в ряде иных публично-правовых образований, например: в Московской области, в Ямало-Ненецком АО, в муниципальных образованиях — городах Казань, Симферополь, Южно-Сахалинск, Ялта и т. д.

Однако, как приведено, согласование архитектурно-градостроительного облика являет собой частный случай в регулировании отношений по внешнему облику объекта, как правило в части облика фасада. Ландшафтная реконструкция по смыслу предлагаемого регулирования это не только визуальное представление о внешнем виде объекта в смысле благоустройства в территории муниципального образования, но и об антропогенной нагрузке всей совокупности объектов капитального строительства на природные ресурсы, в том числе потребляемые: вода (потребление, отведение), воздух (зеленые насаждения) и пространство (зоны, земельные участки), — той нагрузке, что образует населенный пункт на окружающие природные ресурсы.

Следует отметить, что по правовой природе отношения по застройке и, соответственно, заключению договора строительного подряда по критерию субъектного состава возможно условно разделить на несколько: с участием пу-

блично-правового образования, выступающего заказчиком (такие отношения, как правило, регулируются нормами Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»), с участием физических лиц, выступающих участниками долевого строительства (специальным законом является Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), и предпринимательскими с обеих сторон отношениями являются инвестиционные отношения, регулируемые Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Очевидно наличие специфики во всех приведенных, а также непоименованных договорных отношениях применительно к правам и обязанностям сторон, а в отношении публично-правового образования еще и усложненность наличием публичного полномочия, возможного в случае реализации влиять на договорные отношения. Любое из названных договорных отношений возможно дополнить положениями о ландшафтной реконструкции.

Однако ординарной ситуацией является получение застройщиком разрешения на строительство, оцениваемое в качестве отправной точки исполнения сторонами встречных обязательств по договору строительного подряда, исчерпываемого только лишь непосредственно самой стройкой как видом экономической деятельности.

В литературе правоприменительной направленности указывается, что разрешение на строительство подтверждает соответствие запланированного строительства требованиям как градостроительного, так и земельного законодательства. Например, Е. А. Останина указывает, что такой подход следует и из содержания ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и из логики развития судебной практики, строго наказывающей за строительство без разрешения¹. Однако у данного документа имеется и иной практический след применительно к разрешению споров о самовольности строительства. Трендом правоприменения, имеющим базовую направленность к легализации фактически возведенных объектов капитального строительства, являлось установление судами мер к получению разрешения на строительство и по установлению этого обстоятельства — признание объекта строительства соответствующим требованиям ст. 222 ГК Российской Федерации, то есть отнесение его к законно возведенным объектам². Однако постепенное осознание того факта, что не только сам по себе объект капитального строительства не должен нарушать положений санитарного-гигиенического, противопожарного регулирования, строительных норм и правил, но и соответствовать градостроительной (инженерной), социальной, коммунальной инфраструктуре, обеспечивающей жизнедеятельность пользователей таких объектов капитального строительства, привело к постепенному изменению направления практики, изменению закона о самовольном строительстве (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона “О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации”»). Очевидно, что развитие такого представления о разрешительной документации на строительство объекта капитального строительства должно с течением времени включить в себя и общие экологические и эстетические представления мажоритарного большинства о таком строительстве, что будет обеспечивать удовлетворение не только функциональных потребностей заказчика, но названных потребностей общества. Антропогенная нагрузка в нерасчетных, а вернее сказать, в условиях некомплексной застройки (иначе называемая — точечная) порождает проблемы ограничения в обеспеченности коммунальными ресурсами, а в дальнейшем административное ограничение в потреблении коммунальных ресурсов. Ярким примером такой ситуации выступает всероссийский город-курорт Сочи³.

Дальнейшее совершенствование регулирования в рассматриваемых отношениях формируется посредством соединения процедур регулирования строительства и гражданско-правовой регламентации прав в отношении объектов строительства в части их правовой и экономической трансформации в объекты недвижимого имущества. Например, предлагается объединить ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства с регистрацией прав на него в единое целое⁴.

Однако верна будет и обратная корреляция, направленная на оптимизацию регулирования отношений договора строительного подряда: объединить в единое целое процедуру получения разрешений на проведение земляных работ (подготовка земельного участка в состояние, пригодное для строительства), на строительство объекта

¹ Останина Е. А. Что разрешает разрешение на строительство? Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.09.2016 № 309-ЭС16-5381 // Вестник экономического правосудия. 2016. № 11. С. 19.

² Щербаков Н. Б. Значение разрешения на строительство. Комментарий к постановлению Президиума ВС РФ от 11.11.2015 по делу № 301-ПЭК15 // Вестник экономического правосудия. 2016. № 1. С. 25–27.

³ Заметка «Вопрос перебоев с водоснабжением в Центральном районе города обсуждался 20 ноября на оперативном штабе, который провел глава курорта Алексей Копайгородский», как и множество других, иллюстрирует ситуацию с районными отключениями водоснабжения в г. Сочи [Электронный ресурс]. URL: <https://kubnews.ru/obshchestvo/2020/11/20/zhiteli-sochi-chetvertty-den-ostayutsya-bez-vody/> (дата обращения: 26.04.21). Аналогичная заметка [Электронный ресурс]. URL: <http://www.privetsochi.ru/blog/sitiproblem/88022.html> (дата обращения: 26.04.21).

⁴ О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию : проект Федерального закона № 1099901-7 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1099901-7> (дата обращения: 31.01.21).

капитального строительства и внесение сведений в градостроительный план земельного участка, как информационно-обеспечительный документ, сведений о соответствии (не соответствии) возводимого объекта строительства требованиям инженерной, социальной и коммунальной инфраструктур, осуществить которое уже необходимо на цифровой платформе с визуализацией как собственно технического представления об объекте капитального строительства, так и с визуализацией экологических и эстетических реконструкционных мероприятий, планируемых к реализации для целей благоустройства освоенной при строительстве территории. Такая цифровая оптимизация, выполняемая на единой платформе, с течением времени сконцентрирует не только возможности визуального представления о развитии, выполнение которого будет осуществляться на основе решений генерального плана поселения, но и о размере вышеуказанной антропогенной нагрузки во всей совокупности с реальным и совершенно определенным представлением о масштабе компенсационных, реконструкторских мероприятий для восстановления баланса природных ресурсов окружающей среды, подвергшихся нагрузке в результате строительства объекта.

На практике перед работами непосредственно капитального строительства необходимо провести так называемые земляные работы и рубку (снос) зеленых насаждений, провести согласования по подключению возводимого (реконструируемого) объекта к сетям ресурсоснабжения. В формально-правовом смысле получению разрешения на строительство, как следует из ч. 2 ст. 48 ГрК Российской Федерации, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. В регионах в законодательстве, регулирующем отношения по благоустройству, используется правовой институт выдачи разрешения на проведение земляных работ, как правило, оно называется орденом на проведение земляных работ. В качестве примеров регионального регулирования можно указать ст. 20 Закона г. Москвы от 30 апреля 2014 г. № 18 «О благоустройстве в городе Москве», Постановление Администрации города Екатеринбурга Свердловской области от 27 ноября 2020 г. № 2433 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги “Выдача разрешения (ордера) на производство земляных работ”», Постановление Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани от 7 декабря 2020 г. № 3585 «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г. Казани от 01.08.2014 № 4520 “Об утверждении Административного регламента”» и т. д. Единства правового определения данному виду работ не имеется, но, как правило, это производство работ, связанных со вскрытием грунта на глубину более 30 см (за исключением пахотных работ), забивкой и погружением свай при возведении объектов и сооружений всех видов, подземных и наземных инженерных сетей, коммуникаций, а равно отсыпкой грунтом на высоту более 50 см (заимствовано из ст. 4 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»).

Аналогичной является ситуация с получением разрешения на рубку зеленых насаждений. Порядок их выдачи также регламентируется либо на муниципальном, либо региональном уровнях в зависимости от распределения и перераспределения полномочия по озеленению. Например, в Москве порядок получения указанного разрешения (порубочного билета) регулируется Постановлением Правительства Москвы от 27.02.2007 № 121-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2002 г. № 743-ПП», утвердившего Правила создания, содержания и охраны зеленых насаждений города Москвы.

В этом же ряду находится и согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, примеры которому приведены выше.

Постольку приведенные процедуры не находятся в системном единстве правового регулирования и не предполагают необходимости нахождения в причинной связи, застройщики осуществляют их параллельно — в целях, как им кажется, экономии времени. То есть получение и проведение земляных работ идет само по себе, одновременно с ними идет снос (рубка) зеленых насаждений и подготавливается и согласуется проектная документация на объект капитального строительства, согласно техническому заданию договора строительного подряда. Фактически выполнение всех названных мероприятий суть уже ведение строительных работ так называемого нулевого цикла, именно в процессе которого застройщик обращается за получением разрешения на строительство, уже делая его. Однако ведь не исключен отказ в предоставлении разрешения на строительство, оснований формально-правового свойства к которому более чем достаточно, и результаты проведенных работ в таком случае квалифицируются как самовольная постройка, подлежащая сносу. Яркий, наглядный пример такой ситуации приведен в обстоятельствах дела, разрешенного по существу Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 07.08.2018 № 304-ЭС18-2923 по делу № А75-12454/2016 и включенного в Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 2018 г. Такие дела, обстоятельства которых содержат очевидную самонадеянность застройщика в экономии времени, приводящие в итоге к негативным результатам неисполнения договора строительного подряда, не редкость. Представляется, что строительные технологии, скорость строительства несколько опередили административно-разрешительную систему регулирования отношений в области капитального строительства.

Концепцией «Новый ритм строительства», предполагаемой к реализации в нормативном регулировании отношений, связанных со строительством Общенациональным планом действий, обеспечивающих восстановление

занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике (одобрен Правительством РФ 23.09.2020, протокол № 36, раздел VII), планируется ускорение строительных процедур, реформирование нормативной правовой базы градостроительной деятельности и строительства.

Представляется необходимым в указанных форматах реформирования объединить в едином цифровом пространстве все разрешительные процедуры, как предшествующие получению разрешения на строительство, так и включающие в себя его выдачу, уснастив его и разрешительными (предписывающими) требованиями о ландшафтной реконструкции освоенной территории, при вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию. Такую процедуру возможно поименовать «цифровое комплексное разрешение на строительство». Сама по себе цифровизация строительной отрасли не новость в развитии доктрины. Так, стоит согласиться с Ю. Г. Лесковой в том, что вопрос о необходимости использования информационных (цифровых) технологий и создания цифровых платформ в сфере саморегулирования строительной деятельности является созревшим и нуждающимся в воплощении нормативного правового регулирования⁵.

Однако и в сфере публично-правовой регламентации разрешительной стороны отношений строительства имеются возможности развития указанного направления. Так, при регламентации этих отношений в существующей системе информационного обеспечения градостроительной деятельности для застройщика (по норме — для неограниченного круга лиц) формируется градостроительный план земельного участка (далее — ГПЗУ). Согласно ч. 1 ст. 57.3. ГрК Российской Федерации, ГПЗУ — это документ, в котором содержится информация для архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости в границах земельного участка, а в ряде случаев ГПЗУ можно получить до образования земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории⁶. ГПЗУ представляется в комплекте документов для получения разрешения на строительство. Согласно п. 16 ч. 3 ст. 57.3 ГрК Российской Федерации, в ГПЗУ вносятся сведения о реквизитах органов публичной власти, устанавливающих требования к благоустройству территории, то есть только отражаются сами требования, но не факт их исполнения либо обращения за разрешением об их исполнении.

Непосредственно в форме ГПЗУ, утвержденной Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр, эти сведения подлежат отражению в п. 10.

Таким образом, в текущем регулировании имеется возможность по устранению фактического начала работ по подготовке земельного участка для застройки и легализации так называемых земляных работ в федеральном законодательстве посредством уточнений, подлежащих внесению в форму ГПЗУ, и прежде всего за счет ресурса цифровой визуализации объекта капитального строительства с уже произведенной ландшафтной реконструкцией территории. Следует указать не только требования по благоустройству территории, но разделить их на требования, подлежащие выполнению до получения разрешения на строительство, и требования по благоустройству, выполнение которых необходимо осуществить после ввода объекта в эксплуатацию, а также совокупность потребляемых ресурсов (усредненную антропогенную нагрузку). Здесь уместно было бы реализовать возможность дальнейшей экологизации строительной сферы имплементацией требований ландшафтной реконструкции (архитектурно-ландшафтной реконструкции), охватывающих не только непосредственно работы по благоустройству, но и приведение земельного участка (иного элемента планировочной структуры) в состояние, соответствующее состоянию природной среды соответствующей климатической зоны, что охватывает не только декоративные элементы и озеленение, но и ландшафтные работы и работы, обеспечивающие сохранение макроклиматических условий, в том числе гидрологические. Перспектива трансформации правил благоустройства поселения в правила архитектурно-ландшафтной реконструкции пока находится в стадии обсуждения, но тем не менее органы публичной власти формируют инструменты для аккумуляции мнения жителей⁷, возможность реализации которого в уже формализованном виде должна приниматься к учету в развитии строительной отрасли в целом.

Возражение о том, что благоустройство территории являет собой реализацию полномочий органов местного самоуправления и поэтому его включение в федеральное регулирование не основано на системе существующего разделения полномочий, не может быть признано обоснованным, поскольку речь идет о включении в федеральное регулирование только информационной фиксации выполнения требований по благоустройству, их детализация. Существо принципов организации местного самоуправления такое информационное закрепление не противоречит⁸. Поэтому в ГПЗУ возможно закрепить не только отражение наличия требований по благоустройству, но и отражение факта их выполнения с тем, чтобы следующий разрешительный этап — выдача разрешения

⁵ Лескова Ю. Г. Применение информационных (цифровых) технологий в саморегулировании как условие развития строительной отрасли и правового регулирования // Гражданское право. 2018. № 5. С. 9–11.

⁶ Майборода В. А. Градостроительный план земельного участка: новация управленческой функции в информационную // Градостроительное право. 2016. № 3. С. 3–6.

⁷ См., например, Приказ Минстроя РФ от 30 декабря 2020 г. № 913/пр «Об утверждении методических рекомендаций по вовлечению граждан, их объединений и иных лиц в решение вопросов развития городской среды».

⁸ Бабичев И. В. Нормы-принципы Европейской хартии местного самоуправления как составная часть правовой доктрины российской модели местного самоуправления // Конституционное и муниципальное право. 2018. № 6. С. 67–74.

на строительство — происходил уже не в предположительных условиях, позволяющих застройщику надеяться на экономию времени, но формировал условия правовой определенности в последовательности реализуемых разрешительных процедур.

В дальнейшем при осуществлении вышеприведенных планов Правительства России по цифровизации строительной отрасли представляется важным формирование цифрового комплексного разрешения на строительство, которое будет охватывать весь спектр работ, начиная от подготовки участка (земляные работы, порубочные и т. д.), обязывающего при вводе объекта в эксплуатацию провести мероприятия ландшафтной реконструкции и являющегося при его завершении (погашении) выдачей разрешения на ввод в эксплуатацию основанием к регистрации прав на возведенный, реконструированный объект капитального строительства. Более того, формирование объединенной базы данных (big data) о совокупной нагрузке формирует не только представление о размере антропогенной нагрузки, но и о защите личных неимущественных прав граждан — прав на благоприятную окружающую среду. Именно в этом и заключается появление нового качества в защите субъективных прав участников гражданского оборота и публичного регулирования градостроительной деятельности, о чем верно отмечается в современной литературе, рассматривающей цифровую трансформацию субъективных гражданских прав⁹.

На основании изложенного следует, *во-первых*, констатировать необходимость формирования цифрового разрешения на строительство как очевидный этап развития строительной отрасли в целом и отвечающего современным требованиям элемента договорной конструкции строительного подряда; *во-вторых*, включить в правовое понимание цифрового комплексного разрешения на строительство выполнение иных требований, выполнение которых предполагается регулированием в сфере благоустройства, в том числе выполнение требований ландшафтной реконструкции; *в-третьих*, реорганизовать структуру градостроительного плана земельного участка, получение которого необходимо при обращении за ординарным разрешением на строительство, включением в него визуального цифрового представления о будущем внешнем облике объекта капитального строительства и ландшафтной реконструкции как совокупности мероприятий, компенсирующих нагрузку на природные ресурсы, выполнение которых определяет возможности получения аналогичного комплексного (цифрового) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Литература

1. *Бабичев И. В.* Нормы-принципы Европейской хартии местного самоуправления как составная часть правовой доктрины российской модели местного самоуправления // Конституционное и муниципальное право. 2018. № 6. С. 67–74.
2. *Лескова Ю. Г.* Применение информационных (цифровых) технологий в саморегулировании как условие развития строительной отрасли и правового регулирования // Гражданское право. 2018. № 5. С. 9–11.
3. *Майборода В. А.* Градостроительный план земельного участка: новация управленческой функции в информационную // Градостроительное право. 2016. № 3. С. 3–6.
4. *Останина Е. А.* Что разрешает разрешение на строительство? Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.09.2016 № 309-ЭС16-5381 // Вестник экономического правосудия. 2016. № 11. С. 19–23.
5. *Разуваев Н. В.* Цифровая трансформация субъективных гражданских прав: проблемы и перспективы // Теоретическая и прикладная юриспруденция. 2021. № 1. С. 18–38.
6. *Щербаков Н. Б.* Значение разрешения на строительство. Комментарий к постановлению Президиума ВС РФ от 11.11.2015 по делу № 301-ПЭК15 // Вестник экономического правосудия. 2016. № 1. С. 25–27.

References

1. Babichev, I. V. Regulations and Principles of the European Charter of Local Self-Government as a Component of the Legal Doctrine of the Russian Self-Government Model [Normy-printsipy Evropeiskoi khartii mestnogo samoupravleniya kak sostavnaya chast' pravovoi doktriny rossiiskoi modeli mestnogo samoupravleniya] // Constitutional and Municipal Law [Konstitutsionnoe i munitsipal'noe pravo]. 2018. No. 6. P. 67–74.
2. Leskova, Yu. G. Application of Information (Digital) Technology in Self-Regulation as a Condition for the Development of the Construction Sector and the Legal Regulation [Primenenie informatsionnykh (tsifrovyykh) tekhnologii v samoregulirovanii kak uslovie razvitiya stroitel'noi otrasli i pravovogo regulirovaniya] // Civil Law [Grazhdanskoe pravo]. 2018. No. 5. P. 9–11.
3. Mayboroda, V. A. Urban Plan of Land Plot: Substitution of Managerial Function for the Information One [Gradostroitel'nyi plan zemel'nogo uchastka: novatsiya upravlencheskoi funktsii v informatsionnyu] // Town-planning Law [Gradostroitel'noe pravo]. 2016. No. 3. P. 3–6.

⁹ *Разуваев Н. В.* Цифровая трансформация субъективных гражданских прав: проблемы и перспективы // Теоретическая и прикладная юриспруденция. 2021. № 1. С. 18–38.

4. Ostanina, E. A. What Does the Building Permit Permit? Commentary on the Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated September 27, 2016 No. 309-ES16-5381 [Chto razreshaet razreshenie na stroitel'stvo? Kommentarii k opredeleniyu Sudebnoi kollegii po ehkonomicheskim sporam VS RF ot 27.09.2016 № 309-EHS16-5381] // The Herald of Commercial Justice of Russia [Vestnik ehkonomicheskogo pravosudiya]. 2016. No. 11. P. 19–23.
5. Razuvaev, N. V. Digital Transformation of Subjective Civil Rights: Problems and Prospects [Tsifrovaya transformatsiya sub"ektivnykh grazhdanskikh prav: problemy i perspektivy] // Theoretical and Applied Law [Teoreticheskaya i prikladnaya yurisprudentsiya]. 2021. No. 1. P. 18–38.
6. Shcherbakov, N. B. The Value of Building Permits. Commentary on the Resolution of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation Dated 11.11.2015 in Case No. 301-PEK15 [Znachenie razresheniya na stroitel'stvo. Kommentarii k postanovleniyu Prezidiuma VS RF ot 11.11.2015 po delu № 301-PEHK15] // The Herald of Commercial Justice of Russia [Vestnik ehkonomicheskogo pravosudiya]. 2016. No. 1. P. 25–27.