Министерство образования и науки Российской Федерации
Сибирский государственный университет науки и технологий
имени академика М. Ф. Решетнева

А. С. Кубрикова

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

*Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного пособия для студентов бакалавриата
по направлению подготовки 35.03.10 «Ландшафтная архитектура»
очной и заочной форм обучения*

Красноярск 2017

УДК 342.97(075.8)
ББК 67.401.115.4я73
К88

Рецензенты:
кандидат юридических наук, доцент С. А. Ступина
(Сибирский юридический институт МВД РФ);
кандидат юридических наук А. В. Агафонов
(Сибирский государственный университет науки и технологий
имени академика М. Ф. Решетнева)

Кубрикова, А. С.
К88 Градостроительное законодательство : учеб. пособие / А. С. Кубрикова ; СибГУ им. М. Ф. Решетнева. – Красноярск, 2017. – 98 с.

Рассмотрены общие положения градостроительной деятельности, приведен перечень ее субъектов и объектов, дана их характеристика. Раскрыты основные направления градостроительной деятельности, описана роль саморегулируемых организаций. Охарактеризованы основные виды ответственности за нарушение градостроительного законодательства.

Предназначено для студентов бакалавриата по направлению подготовки 35.03.10 «Ландшафтная архитектура» очной и заочной форм обучения.

УДК 342.97(075.8)
ББК 67.401.115.4я73

© СибГУ им. М. Ф. Решетнева, 2017
© Кубрикова А. С., 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие 5

1. Основы градостроительного законодательства 6
1.1. Понятие и основные принципы градостроительной деятельности 6
1.2. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности 9
1.3. Структура законодательства о градостроительной деятельности 10
Контрольные вопросы и задания 11

2. Субъекты и объекты градостроительной деятельности 12
2.1. Субъекты градостроительства, их права и обязанности 12
2.2. Объекты градостроительной деятельности 20
Контрольные вопросы и задания 24

3. Выбор и планирование территории под строительство 25
3.1. Особенности территориального планирования 25
3.2. Генеральные планы населенных пунктов и городских округов 29
3.3. Территориальное зонирование 35
3.4. Градостроительный регламент 44
3.5. Планировка территории 47
Контрольные вопросы и задания 54

4. Архитектурно-строительное проектирование, инженерные изыскания и экспертиза их результатов 55
4.1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 55
4.2 Архитектурно-строительное проектирование 56
4.3 Государственная и негосударственная экспертиза проектной документации 58
4.4 Выдача решений на строительство 62
Контрольные вопросы и задания 65

5. Контроль и проверка градостроительной деятельности 66
5.1. Строительный контроль 66
5.2. Государственный строительный надзор 67

5.3. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию 70
Контрольные вопросы и задания 72

6. Саморегулируемые организации в области градостроительства 73
6.1. Правовой статус саморегулируемой организации 73
6.2. Ответственность саморегулируемой организации 75
Контрольные вопросы и задания 76

7. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности 77
7.1. Возмещение и компенсация вреда 77
7.2. Расследование случаев причинения вреда 82
Контрольные вопросы и задания 83

Послесловие 84

Библиографический список 85

Приложение. Основные понятия и определения 89

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное учебное пособие посвящено изучению градостроительного законодательства Российской Федерации (РФ). Его цель – сформировать у студентов целостное представление о значении градостроительного законодательства, научить понимать и анализировать нормы права, регулирующие градостроительную деятельность.

Пособие подготовлено на основе рабочей программы по дисциплине «Градостроительное законодательство и экологическое право». Представленные в нем материалы являются результатом систематизации наработок, полученных автором в ходе преподавательской и практической деятельности, и анализа нормативно-правовой базы. Часть сведений заимствована из размещенных в сети Интернет материалов по анализу нормативно-правовых актов РФ в области градостроительной деятельности на уровне РФ, субъектов РФ и местного самоуправления. В отсутствие учебников по указанной дисциплине представленные материалы могут быть использованы в качестве основной учебной литературы.

Пособие состоит из предисловия, 7 глав, послесловия и библиографического списка. Аппарат организации усвоения знаний включает в себя контрольные вопросы и задания по каждой главе, а также перечень основных понятий и определений (см. приложение).

Издание предназначено для студентов бакалавриата по направлению подготовки 35.03.10 «Ландшафтная архитектура» очной и заочной форм обучения. Может быть полезно всем, чей круг интересов включает вопросы градостроительного законодательства.

1. ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1.1. Понятие и основные принципы градостроительной деятельности

Градостроительство (градостроительная деятельность) в узком понимании – планировка и застройка городов, в широком – сфера научной, нормативной, проектной, строительной, управленческой деятельности по преобразованию пространства обитания людей путем формирования и развития городских и других поселений, систем расселения, их производственной, социальной, транспортной, инженерно-технической инфраструктуры с учетом требований оптимизации окружающей среды, охраны природы и историко-культурного наследия.

Градостроительная деятельность согласно ч. 1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) – это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Законодательство о градостроительной деятельности, как и любое другое, основывается на определенных принципах (основных исходных положениях, руководящих идеях и правилах деятельности). Принципы являются костяком не только законодательства о градостроительной деятельности, но и правоприменительной практики в соответствующей области.

Рассмотрим принципы, на которых основывается градостроительная деятельность в РФ.

1. Обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования. Основной смысл этого принципа – в обеспечении возобновляемого с точки зрения природных ресурсов, неухудшающегося в смысле экономики, стабильно нарастающего развития. Применительно к градостроительству это означает обеспечение благоприятных неухудшающихся условий жизни человека, что подкрепляется и развивается последующими принципами законодательства о градостроительной деятельности.

2. Обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности. Учет и баланс факторов имеет принципиаль-

ное значение. В ст. 3 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. № 07-ФЗ применяется такой же набор, но предусматривается научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства. Есть страны, в которых законодательством ставится в приоритет экологическое развитие, а в ряде африканских и южноамериканских стран отдается предпочтение экономическим интересам. Законодательство РФ отстаивает баланс интересов при их обязательном учете. Стоит обратить внимание на необходимость учета «иных факторов». Это могут быть факторы правового и нравственного порядка.

3. Осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки. Смысл данного принципа заключается в том, что при наличии множества документов различного уровня и содержания при осуществлении строительства документы территориального планирования и правила землепользования и застройки являются основополагающими, необходимыми, незаменимыми и обязательными.

4. Участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия. Свобода участия общественности и граждан в градостроительной деятельности во многом определяется ее информационным обеспечением (ст. 56, 57 гл. 7 «Информационное обеспечение градостроительной деятельности» ГрК РФ). Согласно ст. 24 Конституции РФ органы государственной власти, органы местного самоуправления и их должностные лица обязаны обеспечить каждому возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права и свободы, если иное не предусмотрено законом. В соответствии со ст. 29 Конституции РФ каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом.

5. Ответственность органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека. Сопоставление с 11-м принципом законодательства о градостроительной деятельности свидетельствует, что данный принцип подразумевает перечень субъектов – органов публичной власти, призванных заботиться о благоприятных условиях жизнедеятельности человека.

6. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов. Технические регламенты

устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). Цели и процедуры принятия технических регламентов предусмотрены Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ.

7. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам. Значительная часть указанных требований излагается в Федеральных законах «О безопасности», «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», «О гидротехнических сооружениях», «О борьбе с терроризмом» и др.

8. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности. Под экологической безопасностью согласно ст. 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды» понимается состояние защищенности природной среды и жизненно важных интересов человека от возможного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и их последствий.

9. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий. Единство требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений, указанных в ст. 5 ГрК РФ. Направленность на сохранение культурного наследия и особо охраняемых природных территорий – одно из достоинств нового ГрК РФ. Объекты культурного наследия могут быть всемирного, федерального, регионального и местного значения, в зависимости от чего соответствующими органами осуществляется их признание и установление надлежащего режима охраны и использования. Установление статуса таких объектов может осуществляться организациями ЮНЕСКО при ООН, федеральными органами исполнительной власти в области культуры, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в зависимости от масштаба объекта культурного наследия.

Соблюдение требований сохранения объектов культурного наследия предусматривается в Федеральном законе «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской

Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73. Согласно Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ и ст. 95 Земельного кодекса РФ учреждаются государственные природные заповедники, национальные парки, заказники, памятники природы, природные и дендрологические парки, ботанические сады, где запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов, ради сохранения которых создавались данные особо охраняемые территории.

10. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности. Принцип объективной юридической ответственности присущ всем отраслям права и законодательства и предполагает неотвратимость и всеобщность дисциплинарной, административной, имущественной и уголовной ответственности физических и юридических лиц за правонарушения в области градостроительной деятельности. Раскрытию этого принципа посвящена ст. 58–62 гл. 8 «Ответственность за нарушение законодательства» ГрК РФ.

11. Возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме. Возмещение вреда в полном объеме является детализацией и одним из видов юридической ответственности как принципа законодательства о градостроительной деятельности. Возмещение вреда предусматривается ст. 59, 60 ГрК РФ, общие основания ответственности за причинение вреда – ст. 1064 Гражданского кодекса РФ.

12. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов. Градостроительные регламенты являются неотъемлемым элементом правил землепользования и застройки. Согласно ч. 1 ст. 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

1.2. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности

В процессе градостроительной деятельности возникает целый ряд разнообразных отношений. Их многообразие продиктовано спецификой данной сферы и достаточно широким кругом заинтересованных сторон.

Среди основных можно выделить отношения:

– возникающие между застройщиками и органами местного самоуправления по вопросам выделения земельных участков под строительство, получения разрешения на осуществление строительства и соблюдения процедур согласований предполагаемого объекта в установленном порядке;

– возникающие в процессе профессиональной деятельности органов архитектуры и градостроительства по вопросам определения условий обеспечения благоприятной, социально и духовно полноценной среды жизнедеятельности человека и общества;

– возникающие при установлении требований компетентных органов по обеспечению экологически чистой и безопасной в санитарном и противопожарном отношении среды по вопросам развития инженерной, транспортной инфраструктуры;

– застройщика-заказчика с подрядными организациями в ходе изыскательских проектных и строительно-монтажных работ;

– возникающие в сфере государственного надзора;

– между гражданами и юридическими лицами и т. д.

Все эти многочисленные и разнохарактерные отношения регулируются различными нормативно-правовыми актами. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из ГрК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

1.3. Структура законодательства о градостроительной деятельности

Все федеральные законы имеют равную силу и не должны по ней отличаться друг от друга, что определяется общепризнанными принципами права и подтверждено постановлением Конституционного суда РФ по вопросу приоритетности и верховенства Гражданского кодекса РФ. Однако в конкретной сфере общественных отношений, как правило, принимается и действует головной закон, обладающий верховенством в данной сфере, и все остальные принимаемые в ней акты не могут противоречить ему, т. е. должны ему соответствовать в интересах выстраивания иерархии актов, их координации между собой, обеспечения единого правопонимания и соответствующего правопорядка.

В законодательстве о градостроительной деятельности таким головным актом является ГрК РФ, которому по вопросам градостроительной деятельности не могут противоречить другие нормативно-правовые акты. ГрК РФ принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г., одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г. Он регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке, архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов и их реконструкции.

Многообразие и разнохарактерность отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, вызывает необходимость применения и учитывания норм, смежных с ГрК РФ. Согласно ч. 3 ст. 4 ГрК РФ к градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, охране окружающей среды, охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, иное законодательство РФ. И в каждой области законодательства есть головной закон, нормы которого являются приоритетными в регулировании соответствующих отношений.

К смежным с градостроительными относятся, прежде всего, земельные отношения. Головным законом в земельном законодательстве является Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ.

Актуально также взаимодействие и разграничение действия норм градостроительного законодательства и гражданского, представленного, прежде всего, Гражданским кодексом РФ, которым регулируются имущественные и связанные с ними некоторые неимущественные отношения, в частности, имеющие отношение к градостроительной деятельности.

Контрольные вопросы и задания

1. Что называют градостроительной деятельностью?
2. Раскройте принципы градостроительной деятельности.
3. Какие основные и дополнительные отношения возникают в результате градостроительной деятельности?
4. Охарактеризуйте отношения, регулируемые градостроительным законодательством.
5. Опишите структуру градостроительного законодательства.

2. СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Субъекты градостроительства, их права и обязанности

Субъектами градостроительных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, физические и юридические лица. От имени РФ, субъектов РФ, муниципальных образований в градостроительных отношениях в пределах своей компетенции выступают соответственно органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления.

К полномочиям *органов государственной власти РФ* в области градостроительной деятельности относятся:

1. Подготовка и утверждение документов территориального планирования РФ.

2. Утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

3. Техническое регулирование в области градостроительной деятельности:

– ведение государственного реестра саморегулируемых организаций, имеющих право выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

– осуществление государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций;

– обращение в арбитражный суд с требованием об исключении сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций в случаях, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами;

– установление перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

– ведение федеральной государственной информационной системы территориального планирования.

4. Установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в частности, требований к программам комплексного развития систем коммунальной инфра-

структуры поселений, городских округов, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов.

5. Регулирование отношений по ведению проектной документации:

– организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, посольств, консульств и представительств РФ за рубежом, в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ; объектов обороны и безопасности; иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну; автомобильных дорог федерального значения, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта); указанных в ст. 48.1 ГрК РФ особо опасных, технически сложных и уникальных объектов; объектов, используемых для обезвреживания и (или) захоронения отходов I–V классов опасности; иных объектов, определенных Правительством РФ, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных выше объектов;

– установление порядка организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, размера платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, порядка взимания данной платы;

– установление порядка обжалования заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

– установление порядка аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

– установление порядка ведения государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударст-

венной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

– ведение государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

– установление порядка аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, в том числе порядка продления срока действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

– проведение аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, аннулирование квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

– установление порядка ведения реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

– ведение реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

– установление критериев экономической эффективности проектной документации повторного использования;

– установление порядка признания проектной документации повторного использования экономически эффективной проектной документацией повторного использования.

6. Установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора.

7. Осуществление федерального государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных ГрК РФ:

– осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

– согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов, проектов правил землепользования и застройки в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

– установление порядка осуществления мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов;

– утверждение исчерпывающих перечней процедур, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ и осуществляемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также порядка ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях. В данные перечни с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ и территориях муниципальных образований по представлению высшего должностного лица субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ) могут быть включены процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами;

– утверждение сметных норм и методик применения сметных норм и сметных цен строительных ресурсов;

– утверждение методик определения сметных цен строительных ресурсов;

– установление порядка мониторинга цен строительных ресурсов, включая виды информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, порядок ее предоставления, а также порядок определения лиц, обязанных предоставлять указанную информацию;

– установление порядка ведения федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве;

– ведение федерального реестра сметных нормативов;

– ведение федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве.

8. Осуществление иных полномочий, отнесенных ГрК РФ и другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти РФ.

Правительство РФ утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Установление органами, индивидуальными предпринимателями, организациями, указанными в п. 7.4 ч. 1 ст. 6 ГрК РФ, обязанности осуществления процедур, не предусмотренных исчерпывающими перечнями процедур в сферах строительства, в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается.

К полномочиям *органов государственной власти субъектов РФ* в области градостроительной деятельности относятся:

1. Подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов РФ, которыми являются схемы территориального планирования субъектов РФ. Подготовка схем может осуществляться в составе одного или нескольких документов территориального планирования субъектов РФ, применительно ко всей территории субъекта РФ или к ее частям. Схемы территориального планирования субъектов РФ могут включать в себя карты (схемы) планируемого развития и размещения особо охраняемых природных территорий регионального значения, изменения границ земель сельскохозяйственного назначения и границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения, в том числе: 1) объектов энергетических систем регионального значения; 2) объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; 3) линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий; 4) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами субъектов РФ полномочий субъектов РФ.

2. Утверждение документации по планировке территории для размещения объектов регионального значения в случаях, предусмотрен-

ных ГрК РФ. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления. Органы исполнительной власти субъекта РФ обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта РФ, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования. Под термином «норматив» понимается предельно допустимый показатель для данной отрасли, рассчитанный на средние условия, с учетом прогрессивных показателей передовых отраслевых практик. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе обеспечение объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории). Региональные нормативы подготавливаются с учетом технических регламентов и не могут им противоречить.

4. Осуществление регионального государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных ГрК РФ. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства (кроме объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов РФ, в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при прове-

дении капитального ремонта в целях их сохранения), указанных в ст. 48.1 ГрК РФ особо опасных, технически сложных и уникальных объектов), если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

5. Согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов, проектов правил землепользования и застройки в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

6. Осуществление мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов.

К полномочиям *органов местного самоуправления поселений* в области градостроительной деятельности относятся:

– подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

– утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

– утверждение правил землепользования и застройки поселений;

– утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

– выдача разрешений на строительство, ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

– принятие решений о развитии застроенных территорий;

– проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

– разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.

К полномочиям *органов местного самоуправления муниципальных районов* в области градостроительной деятельности относятся:

– подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

– утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных районов;

– утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

– утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

– выдача разрешений на строительство, ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

– ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов.

К полномочиям *органов местного самоуправления городских округов* в области градостроительной деятельности относятся:

– подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;

– утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;

– утверждение правил землепользования и застройки городских округов;

– утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

– выдача разрешений на строительство, ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;

– ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов;

– принятие решений о развитии застроенных территорий;

– проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

– разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городских округов.

Контроль за соблюдением органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности осуществляется соответственно федеральным органом исполнительной власти, выполняющим функции по реализации государственной политики, оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства, и органами государственной власти субъектов РФ.

2.2. Объекты градостроительной деятельности

Объектами градостроительной деятельности являются территория РФ, части территории РФ, территории субъектов РФ, части территорий субъектов РФ, территории поселений, части территорий поселений, территории других муниципальных образований, части территорий других муниципальных образований, объекты недвижимости и их комплексы в границах поселений и на межселенных территориях. Также к объектам градостроительной деятельности относятся временные постройки, киоски, навесы и территории с особым правовым регулированием: объекты культурного наследия, полосы отвода железных дорог и зон железных дорог, леса и особо защитные участки лесов, водоохранные зоны и иные объекты.

Градостроительная деятельность применительно к объектам регулируется федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Для объектов градостроительной деятельности разрабатывается градостроительная документация.

Согласно ст. 67 Конституции РФ территория РФ включает в себя территории 85 ее субъектов, внутренние воды и территориальное море, воздушное пространство над ними. Границы между субъектами РФ могут быть изменены с взаимного согласия субъектов. Правовой статус территорий субъектов РФ определен их конституциями и уставами.

В целях осуществления государственного контроля за градостроительной деятельностью, совершенствования планирования развития территорий и поселений, обеспечения органов государственной власти достоверной информацией о среде жизнедеятельности Правительством РФ было издано Постановление «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности» от 4 декабря 2000 г. № 921. Им установлено, что уполномоченным органом государственного регулирования в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности является Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, а также определен порядок организации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

К основным задачам государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности относятся:

– обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

– формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах градостроительной деятельности и их территориальном распределении;

– обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

– информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– сбор и предоставление сведений об объектах градостроительной деятельности для проведения государственного статистического учета.

Объектами градостроительной деятельности, подлежащими государственному техническому учету и технической инвентаризации, являются:

– объекты, завершенные строительством и принятые в эксплуатацию;

– самовольно возведенные завершенные строительством объекты (части объектов);

– объекты, не завершенные строительством, в том числе объекты, разрешение на строительство которых не выдавалось;

– бесхозяйные объекты;

– разрушенные объекты.

Государственный технический учет и техническую инвентаризацию проводят специализированные государственные унитарные предприятия или учреждения (службы, управления, бюро), уполномоченные на осуществление этой деятельности.

Техническая инвентаризация объектов учета подразделяется на первичную, плановую и внеплановую.

Первичной технической инвентаризации подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. По ее результатам на каждый объект учета оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются уполномоченным органом государственного регулирования в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности. Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Плановая техническая инвентаризация объектов учета проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и их отражения в технических паспортах и иных учетно-технических документах. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже 1 раза в 5 лет.

Внеплановая техническая инвентаризация объектов учета проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (сюда относятся перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации.

Нормы времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности были утверждены Приказом Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15 мая 2002 г. № 79.

Сведения об объектах учета, полученные от уполномоченных организаций технической инвентаризации, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного и градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества.

Технические паспорта, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам учета, включая регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, образуют архивные фонды, которые относятся к государственной части Архивного фонда РФ и являются федеральной собственностью.

Уполномоченные организации технической инвентаризации предоставляют физическим и юридическим лицам сведения (документы) об объектах учета, техническую инвентаризацию которых они осуществляют. Должностные лица этих организаций несут установленную законодательством РФ ответственность за обеспечение сохранности конфиденциальной информации.

Также на основе сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется в установленном порядке Единый государственный реестр. Правила ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности утвердил Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Приказом от 31 мая 2001 г. № 120 (с изменениями от 2 сентября 2003 г.). Правила устанавливают единые принципы ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности и регламентируют его структуру, состав сведений, порядок формирования и предоставления информации об объектах градостроительной деятельности.

Единый реестр представляет собой упорядоченную систему записей, содержащих сведения об объектах недвижимости и являющихся доказательством существования учетного объекта в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и других технических характеристиках на определенную дату.

Единый реестр РФ нацелен на обеспечение функционирования единой государственной системы учета объектов градостроительной деятельности, задачами которой являются:

– обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

– формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах градостроительной деятельности и их территориальном распределении;

– обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

– информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– сбор и представление сведений об объектах градостроительной деятельности для проведения государственного статистического учета.

Документальной основой ведения Единого реестра является технический паспорт, источником формирования записи об объекте – удостоверенные документы, составленные на основе проведенной технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности и хранящиеся в инвентарном деле объекта. Запись об объекте градостроительной деятельности в Едином реестре устанавливает факт наличия объекта по конкретному адресу, в определенных границах, фиксированном составе, с определенными техническими характеристиками. В результате внесения записи в Единый реестр объекту градостроительной деятельности присваивается инвентарный номер на федеральном уровне.

Контрольные вопросы и задания

1. Проанализируйте РФ как субъект градостроительной деятельности.
2. Проведите анализ субъекта РФ как субъекта градостроительной деятельности.
3. Проанализируйте муниципальные образования как субъекты градостроительной деятельности.
4. Проведите анализ физических и юридических лиц как субъектов градостроительной деятельности.
5. Что является объектами градостроительной деятельности?
6. Как можно охарактеризовать объекты капитального строительства и капитального ремонта?
7. Охарактеризуйте объекты, строительство которых не завершено.
8. Опишите территории поселений, муниципальных районов и городских округов.
9. Дайте описание территории с особым правовым регулированием.

3. ВЫБОР И ПЛАНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

3.1. Особенности территориального планирования

Назначение территориального планирования заключается в комплексном развитии территорий с учетом социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также способности обеспечения учета интересов и потребностей граждан и их объединений. Данные нормы позволяют рассматривать предмет регулирования градостроительного законодательства шире, чем просто регулятор общественных отношений в области строительства.

Территориальное планирование направлено, прежде всего, на согласование вопросов размещения объектов капитального строительства между уровнями публичной власти: РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями. При этом территориальное планирование должно использоваться не только при размещении объектов капитального строительства, но и при изменении границ земель, находящихся в собственности территориальных образований, границ зон с особыми условиями использования территорий. Такие зоны встречаются на территориях всех субъектов РФ и имеют различный статус использования и охраны. Следует учитывать, что, исходя из норм ст. 9 ГрК РФ, территориальное планирование напрямую связано с механизмами землепользования и застройки.

Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и их реализации. Документы территориального планирования субъектов РФ и документы территориального планирования муниципальных образований не должны противоречить утвержденным документам территориального планирования РФ. Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений об изменении статуса земель или иных действий, связанных с земельными участками, указанных в ч. 4 ст. 9 ГрК РФ.

Общее положение о документах территориального планирования закреплено в ст. 9 ГрК РФ. В ней указана основная деятельность

уполномоченных органов по территориальному планированию, а также процессуальные сроки:

– подготовка документов территориального планирования осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития субъектов РФ, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

– подготовка документов территориального планирования осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования РФ, документах территориального планирования субъектов РФ, документах территориального планирования муниципальных образований, а также с учетом предложений заинтересованных лиц;

– уполномоченные федеральный орган исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления обязаны обеспечить доступ к проектам документов территориального планирования РФ, субъектов РФ, муниципальных образований и материалам по обоснованию таких проектов в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта, не менее чем за три месяца до их утверждения;

– уполномоченные федеральный орган исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления уведомляют в электронной форме и (или) посредством почтового отправления органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со ст. 12, 16, 21 и 25 ГрК РФ об обеспечении доступа к проектам документов территориального планирования РФ, документов территориального планирования субъектов РФ, документов территориального планирования муниципальных образований и материалам по обоснованию таких проектов в информа-

ционной системе территориального планирования в трехдневный срок со дня обеспечения данного доступа;

– доступ к утвержденным документам территориального планирования РФ, субъектов РФ, муниципальных образований и материалам по их обоснованию в информационной системе территориального планирования должен быть обеспечен с использованием официального сайта соответственно уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в срок, не превышающий 10 дней со дня утверждения таких документов;

– схемы территориального планирования РФ, субъектов РФ, муниципальных районов, предусматривающие размещение линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения, утверждаются на срок не менее чем 20 лет (в иных случаях – на срок не менее чем 10 лет);

– генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем 20 лет; утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон;

– требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Выделяют документы территориального планирования:

– РФ;

– субъектов РФ;

– муниципальных образований.

Документами территориального планирования РФ являются схемы территориального планирования РФ в следующих областях:

– федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный), автомобильные дороги федерального значения;

– оборона страны и безопасность государства;

– энергетика;

– высшее образование;

– здравоохранение;

– иные схемы.

Подготовка схем территориального планирования РФ может осуществляться в одной или в нескольких областях, в составе одного или нескольких документов.

Схемы территориального планирования РФ содержат:

– положения о территориальном планировании;

– карты планируемого размещения объектов федерального значения.

Подготовка и утверждение схем закреплены в ст. 11 ГрК РФ, а порядок согласования проекта схем – в ст. 12.

Схемы территориального планирования РФ, в том числе внесение изменений в такие схемы, утверждаются Правительством РФ, за исключением схем территориального планирования РФ в области обороны страны и безопасности государства – их утверждает Президент РФ.

Документы территориального планирования субъектов РФ содержат положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, относящихся к следующим областям:

– транспорт (железнодорожный, водный, воздушный), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;

– предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;

– образование;

– здравоохранение;

– физическая культура и спорт;

– иные области в соответствии с полномочиями субъектов РФ.

Подготовка и утверждение схем территориального планирования субъектов РФ закреплены в ст. 15 ГрК РФ, порядок согласования проекта схем – в ст. 16. Схема территориального планирования субъекта РФ, в том числе внесение изменений в такую схему, утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

– схемы территориального планирования муниципальных районов;

– генеральные планы поселений;

– генеральные планы городских округов.

Состав, порядок подготовки документов территориального планирования муниципальных образований, порядок подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также состав, порядок подготовки планов реализации таких документов устанавливаются в соответствии с ГрК РФ законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Подготовка и утверждение схем территориального планирования муниципального района закреплены в ст. 20 ГрК РФ, порядок согласования проекта схем – в ст. 21.

3.2. Генеральные планы населенных пунктов и городских округов

Содержание, подготовка, утверждение и реализация генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов, а также особенности согласования проекта генерального плана поселений, проекта генерального плана городского округа закреплены в ст. 23–25 ГрК РФ.

Подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа осуществляется применительно ко всей территории такого поселения или такого городского округа. Кроме того, она может проводиться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа. Подготовка генерального плана и внесение в него изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа.

Генеральный план содержит:

1) положение о территориальном планировании, которое включает в себя:

– сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

– параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

В картах, содержащихся в генеральных планах, отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к следующим областям:

– электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;

– автомобильные дороги местного значения;

– физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;

– иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

К генеральному плану прилагаются следующие материалы по его обоснованию.

1. В текстовой форме содержатся:

– сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения, городского округа;

– обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, городского округа на основе анализа ис-

пользования территорий поселения, городского округа, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, содержащихся в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, содержащихся в указанных информационных системах, а также в государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий;

– оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа на комплексное развитие этих территорий;

– утвержденные документами территориального планирования РФ, документами территориального планирования субъекта РФ сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

– утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

– перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа

или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;

– сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.

2. В виде карт отображают:

– границы поселения, городского округа;

– границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;

– местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа;

– особые экономические зоны;

– особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;

– территории объектов культурного наследия;

– территории исторических поселений федерального значения, территории исторических поселений регионального значения, границы которых утверждены в порядке, предусмотренном ст. 59 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ;

– зоны с особыми условиями использования территорий;

– территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения, городского округа или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

Утверждение и внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа осуществляется представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа, а решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой местной администрации поселения, городского округа.

Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана. Проект подлежит обязательному рас-

смотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со ст. 28 ГрК РФ. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана и заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой местной администрации поселения, городского округа соответственно в представительный орган местного самоуправления поселения, городского округа.

Представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимают решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе местной администрации поселения, городского округа на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.

Органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации поселения, городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со ст. 9, 24 и 25 ГрК РФ. Изменения в генеральный план, предусматривающие изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, вносятся без проведения публичных слушаний.

Проект генерального плана подлежит согласованию с уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в случаях, когда:

– в соответствии с документами территориального планирования РФ предполагается размещение объектов федерального значения на территориях поселения, городского округа;

– предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель лесного фонда;

– на территориях поселения, городского округа находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;

– предусматривается размещение в соответствии с указанным проектом объектов местного значения поселения, городского округа, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

Проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, в границах которого находится поселение или городской округ, в случаях, если:

– в соответствии с документами территориального планирования субъекта РФ предполагается размещение объектов регионального значения на территориях поселения, городского округа;

– предусматривается в соответствии с указанным проектом включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

– на территориях поселения, городского округа находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

Исключением являются случаи, когда на территориях поселения, городского округа находятся исторические поселения федерального значения, исторические поселения регионального значения. Такой проект генерального плана подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Проект генерального плана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, подготовившим проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении на их территориях зон с особыми условиями использования территорий в связи с планируемым размещением объектов местного значения поселения, городского округа, при размещении объектов местного зна-

чения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

Проект генерального плана поселения подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, в случаях, когда:

– в соответствии с документами территориального планирования муниципального района предполагается размещение объектов местного значения муниципального района на территории поселения;

– на территории поселения находятся особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района.

В случае несогласия с проектом генерального плана создается согласительная комиссия. Максимальный срок ее работы не может превышать 3 месяца. По результатам работы согласительная комиссия представляет главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа:

– документ о согласовании проекта генерального плана и подготовленный для утверждения проект генерального плана с внесенными в него изменениями;

– материалы в текстовой форме и в виде карт по несогласованным вопросам.

На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, глава местной администрации поселения, глава местной администрации городского округа вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана в представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа или об отклонении такого проекта и направлении его на доработку.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства проводятся публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений, с участием жителей поселений, городских округов. Такие слушания проводятся в обязательном порядке.

3.3. Территориальное зонирование

Неотъемлемой частью территориального зонирования являются правила землепользования и застройки. Порядок их подготовки, утверждения и изменения регламентирован ст. 30–33 ГрК РФ.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

– создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

– обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки содержат:

– порядок их применения и внесения в них изменений;

– карту градостроительного зонирования;

– градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

– о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

– изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

– подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

– проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– внесении изменений в правила землепользования и застройки;

– регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Карты градостроительного зонирования характеризуются следующим:

1. Зоны должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

2. В обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объек-

тов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

3. В обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

Подготовка проекта правил землепользования и застройки ведется с учетом положений о территориальном планировании. Также в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

Применительно к части территории поселения или городского округа подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа.

Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа или межселенной территории либо к различным частям территорий. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с ГрК РФ, законами субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Глава местной администрации не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии такого сайта) или иным способом. В сообщении указываются:

– состав и порядок деятельности комиссии;

– последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, городского округа или межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа);

– порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

– порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

– иные вопросы организации работ.

Проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

Орган местного самоуправления проводит проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, субъектов РФ, схемам территориального планирования РФ. В результате проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки

главе муниципального образования или, в случае обнаружения его несоответствия необходимым требованиям и документам, в комиссию на доработку.

Далее глава муниципального образования принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня его получения. Публичные слушания проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со ст. 28 ГрК РФ. Продолжительность публичных слушаний составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более 1 месяца.

После завершения публичных слушаний по проекту комиссия с учетом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект и представляет его главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава местной администрации в течение 10 дней после представления ему проекта должен принять решение о его направлении в представительный орган местного самоуправления или об отклонении и направлении на доработку с указанием даты повторного представления.

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных ст. 63 ГрК РФ. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил

землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке. Органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил законодательству РФ, а также схемам территориального планирования РФ, схемам территориального планирования субъектов РФ, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

– несоответствие правил генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

– поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

– федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

– органами исполнительной власти субъектов РФ в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

– органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

– органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и за-

стройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

– физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение 13 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила или об отклонении такого предложения с указанием причин, и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение 13 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты, называются *территориальными зонами*. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

– возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

– функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного ч. 6 ст. 18 ГрК РФ), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

– определенных ГрК РФ территориальных зон;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

– планируемых изменений границ земель различных категорий;

– предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

– историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

Границы территориальных зон могут устанавливаться:

– по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

– красным линиям;

– границам земельных участков;

– границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

– границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

– естественным границам природных объектов;

– иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

В результате градостроительного зонирования определяются следующие зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения, размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав *жилых зон* могут включаться зоны:

– застройки индивидуальными жилыми домами;

– застройки малоэтажными жилыми домами;

– застройки среднеэтажными жилыми домами;

– застройки многоэтажными жилыми домами;

– жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон также могут входить территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав *общественно-деловых зон* могут включаться:

– зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

– зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

– зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

– общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, делового, финансового назначения и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав *производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур* могут включаться:

– коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли;

– производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

– иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав *зон сельскохозяйственного использования* могут включаться:

– зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);

– зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В территориальные зоны, устанавливаемые в границах населенных пунктов, могут входить зоны сельскохозяйственного использования, а также зоны, предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

К *зонам рекреационного назначения* могут относиться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны *особо охраняемых территорий* – земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

К *зонам специального назначения* относятся зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.4. Градостроительный регламент

Градостроительный кодекс ввел ряд новых понятий и определений, одним из которых является градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и определенные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капи-

тального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент не определяет правовой режим недр, который регулируется Законом РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395, в соответствии с которым недрами признается часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Градостроительные регламенты являются неотъемлемым элементом правил землепользования и застройки. Согласно ч. 1 ст. 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Правовое регулирование использования градостроительных регламентов предусматривается Земельным кодексом РФ (ЗК РФ), который устанавливает обязанность собственников земельных участков и иных землепользователей при использовании земельных участков соблюдать требования градостроительных регламентов.

В соответствии с ЗК РФ, ГрК РФ, правилами землепользования и застройки градостроительный регламент дел каждой территориальной зоны устанавливается индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и др.). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на землю. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Вместе с тем ГрК РФ устанавливает два исключения из данного правила:

1) предусматриваются случаи, когда земельные участки подвергаются зонированию и включаются в состав правил землепользования

и застройки, тем не менее действие градостроительного регламента на данные участки не распространяется;

2) ГрК РФ предусматривает ряд категорий земель, которые не подвергаются зонированию и в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются: это земли лесного и водного фондов, запаса, особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

– границах территорий общего пользования;

– занятые линейными объектами (дорогами, линиями электропередач, линиями связи, в том числе линейно-кабельными сооружениями, нефте-, газо- и иными трубопроводами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями).

В соответствии с ЗК РФ правовой режим земель определяется на основании их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования согласно зонированию территорий. ГрК РФ распространяет механизм разрешенного использования не только на земельные участки, но и на объекты капитального строительства. Он устанавливает классификацию видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с которой выделяются:

– основные виды разрешенного использования;

– условно разрешенные виды использования;

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным, видам разрешенного и условно разрешенного видов использования и осуществляемые совместно с ними.

Важно иметь в виду, что использование земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом защищает собственников данных участков от неправомерной эксплуатации принадлежащей им собственности.

3.5. Планировка территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

– обеспечения устойчивого развития территорий;

– выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

– установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

– установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

– проектов планировки территории;

– проектов межевания территории;

– градостроительных планов земельных участков.

Подготовка документации по планировке застроенной или подлежащей застройке территории осуществляется в соответствии с ГрК РФ, а в случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков – в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством. Сведения об общем порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории, особенностях подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа можно найти в ст. 45, 46 ГрК РФ.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется:

– для выделения элементов планировочной структуры кварталов, микрорайонов, иных элементов;

– установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает:

– чертежи планировки территории, на которых отображаются: красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур; границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

– положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы в графической форме содержат:

– схему расположения элемента планировочной структуры;

– схему использования территории в период подготовки проекта планировки;

– схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

– схему границ территорий объектов культурного наследия;

– схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

– схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

– иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

– определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

– защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

– иных вопросов планировки территории.

Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования РФ, устанавливаются ГрК РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами РФ.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта РФ, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются ГрК РФ,

законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий (в границах установленных красных линий).

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа. Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки соответствующими органами местного самоуправления или по заявкам собственников, владельцев, пользователей объектов недвижимости с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

При разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

– границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

На территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или нормативным правовым актом органа местного самоуправления, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории:

– под зданиями и сооружениями;

– проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;

– открытых площадок для временного хранения автомобилей;

– придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей;

– хозяйственных площадок;

– физкультурных площадок;

– резервные территории.

Для территориальных зон промышленной и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом количества работающих, технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий. В случае значительного превышения нормативного размера земельного участка, занимаемого отдельным предприятием, при установлении его границ размер занимаемого участка может быть уменьшен до нормативного при соответствующем обосновании.

В случае установления размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры.

Для сложившихся и вновь формируемых объектов недвижимости, находящихся в собственности нескольких организаций, выделяется единый земельный участок, размер и границы которого устанавливаются в соответствии с основным функциональным назначением объекта. При этом за отдельным землепользователем условно закрепляется часть участка пропорционально занимаемой полезной площади здания без закрепления границ в натуре.

Границы земельных участков под временные торговые точки устанавливаются на основании нормативного правового акта органа местного самоуправления в соответствии с градостроительной документацией исходя из минимальных размеров их участков (площадь, занимаемая самими строениями, и зоны хозяйственного обслуживания). При этом пешеходная зона, подъезды и другие элементы территорий общего пользования в границы не включаются.

При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

– безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходных и автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры);

– возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

– возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Проекты межевания разрабатываются в составе графических и текстовых материалов. При разработке учитываются:

– красные линии;

– опорные (дежурные) планы территорий городов и других поселений;

– регистрационные планы подземных инженерных коммуникаций;

– атласы геологических выработок.

Графические материалы выполняются в масштабе 1:500–1:2000 и включают план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указываются:

– красные линии;

– границы земельных участков;

– контуры зданий и сооружений;

– существующие и проектируемые территории общего пользования;

– публичные сервитуты.

Пояснительная записка содержит:

– характеристику территории, на которую осуществляется межевание;

– сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания;

– перечень публичных сервитутов;

– обоснования принятых решений.

Обязательными положениями проекта межевания территорий являются границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

– красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

– линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

– границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

– границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

– границы территорий объектов культурного наследия;

– границы зон с особыми условиями использования территорий;

– границы зон действия публичных сервитутов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. Также подготовка градостроительного плана может выполняться в виде отдельного документа.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

– границы земельного участка;

– границы зон действия публичных сервитутов;

– минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

– информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

– информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

– информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

– информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (технические условия);

– границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Контрольные вопросы и задания

1. Для чего предназначено территориальное планирование?
2. Раскройте виды и содержание документов территориального планирования.
3. Структурируйте подготовку, согласование, утверждение и реализацию схем территориального планирования РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.
4. Опишите содержание, подготовку, согласование, утверждение и реализацию генеральных планов поселений и городских округов.
5. Каково значение публичных слушаний по проектам генеральных планов поселений и городских округов?
6. Структурируйте подготовку, согласование и утверждение правил землепользования и застройки.
7. Опишите порядок установления территориальных зон, их виды и состав.
8. Дайте характеристику градостроительному регламенту.
9. Какие существуют виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства?
10. Раскройте значение проекта планировки территории.
11. Охарактеризуйте значение проекта межевания территории.
12. Каково значение градостроительных планов земельных участков?

4. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ И ЭКСПЕРТИЗА ИХ РЕЗУЛЬТАТОВ

4.1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций, свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик, лицо, получившее в соответствии с ЗК РФ разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, либо привлекаемые ими или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются для материалов:

– о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

– необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных ре-

шений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством РФ.

4.2. Архитектурно-строительное проектирование

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся или реконструируемым.

Проектная документация – это документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства и их частей, капитального ремонта.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

– градостроительный план земельного участка или, в случае подготовки проектной документации линейного объекта, проект планировки территории и проект межевания территории;

– результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

– технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка или, в случае подготовки проектной документации линейного объекта, на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, входят:

– пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

– схема планировочной организации земельного участка, которая выполнена в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка;

– архитектурные решения;

– конструктивные и объемно-планировочные решения;

– сведения об инженерном оборудовании и сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

– проект организации строительства объектов капитального строительства;

– проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

– перечень мероприятий по охране окружающей среды;

– перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

– перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда;

– требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

– строительства, финансируемые с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ; средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля которых в уставных (складочных) капиталах РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50 %;

– перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

– сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и составе указанных работ;

– иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Перечень особо опасных, технически сложных и уникальных объектов закреплен в ст. 48.1 ГрК РФ.

4.3. Государственная и негосударственная экспертиза проектной документации

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной или негосударственной экспертизы.

Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную или негосударственную экспертизу. Исключением являются случаи, если в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

– объектов индивидуального жилищного строительства;

– жилых домов блокированной застройки в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы РФ;

– многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, с помещениями общего пользования и отдельным подъездом с выходом на территорию общего пользования в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы РФ;

– отдельно стоящих объектов капитального строительства не более чем в два этажа, общей площадью не более 1 500 м^2 и не предназначенных для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со ст. 48.1 ГрК РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными;

– отдельно стоящих объектов капитального строительства не более чем в два этажа, общей площадью не более 1 500 м^2 и не предназначенных для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, где расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со ст. 48.1 ГрК РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными;

– буровых скважин, предусмотренных подготовленным, согласованным и утвержденным в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий прово-

дятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать 60 дней. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на 30 дней.

В принятии проектной документации и результатов инженерных изысканий, направленных на экспертизу, можно отказать по следующим основаниям:

– отсутствие в составе проектной документации необходимых разделов;

– подготовка проектной документации лицом, которое не соответствует требованиям;

– отсутствие результатов необходимых инженерных изысканий;

– несоответствие результатов инженерных изысканий составу и форме;

– выполнение инженерных изысканий, результаты которых направлены на экспертизу, лицом, которое не соответствует необходимым требованиям;

– направление на экспертизу не всех документов, предусмотренных Правительством РФ;

– направление проектной документации и результатов инженерных изысканий в несоответствующий орган исполнительной власти.

Результатом экспертизы является заключение о соответствии или несоответствии проектной документации требованиям техниче-

ских регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным ч. 13 ст. 48 ГрК РФ. Отрицательное заключение экспертизы может быть оспорено.

Физическое лицо может быть аттестовано на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, если оно:

– имеет высшее образование соответствующего профиля;

– постоянно проживает в РФ;

– имеет стаж работы в сфере подготовки проектной документации и выполнения инженерных изысканий по соответствующему направлению деятельности не менее чем 5 лет или стаж работы на соответствующих должностях в органах либо организациях, проводящих экспертизу проектной документации и экспертизу результатов инженерных изысканий, не менее чем 3 года;

– не имеет непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

– обладает необходимыми знаниями в области законодательства РФ о градостроительной деятельности, законодательства РФ о техническом регулировании в части, касающейся соответственно выполнения инженерных изысканий в целях проектирования, строительства и эксплуатации этих объектов, проектирования, строительства и эксплуатации этих объектов.

Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы соответствующего вида.

Юридическое лицо может быть аккредитовано на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий при условии соответствия следующим минимально необходимым требованиям:

– при наличии по месту основной работы соответственно не менее 5 работников, имеющих аттестацию на право подготовки заключений экспертизы проектной документации, или не менее 5 работников, имеющих аттестацию на право подготовки заключений экспертизы результатов инженерных изысканий. Перечень направлений деятельности экспертов, а также требования к содержанию данных направлений для получения юридическим лицом аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

– наличии у юридического лица официального сайта;

– наличии регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденного приказом руководителя юридического лица и размещенного на официальном сайте.

В Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства включаются систематизированные сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и (или) результатах инженерных изысканий, о проектной документации повторного использования, в том числе об экономически эффективной проектной документации повторного использования, а также заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и представленные для проведения такой экспертизы документы.

4.4. Выдача решений на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, кроме случаев, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением строительства, реконструкции:

– объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами;

– объекта использования атомной энергии уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

– объекта космической инфраструктуры Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос»;

– гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств РФ за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов, обеспечивающих статус и защиту государственной границы РФ, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении государственной границы РФ, на приграничной территории РФ, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, территориальном море РФ, исключительной экономической зоне РФ, уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

– объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория, если иное не предусмотрено Федеральным законом «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 г. в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ;

– уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, в том числе линейного объекта на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов РФ, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов РФ, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов РФ;

– органом исполнительной власти субъекта РФ в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осу-

ществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

– органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

– строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

– строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);

– строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

– изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

– капитального ремонта объектов капитального строительства;

– строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

– иных случаях.

Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о государственной тайне.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется ГрК РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ.

Контрольные вопросы и задания

1. Каков порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства?
2. Назовите особенности архитектурно-строительного проектирования.
3. Опишите порядок проведения государственной и негосударственной экспертизы проектной документации.
4. Как проводится процедура выдачи разрешений на строительство?
5. Охарактеризуйте порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

5. КОНТРОЛЬ И ПРОВЕРКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Строительный контроль

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. Такое лицо обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами РФ.

5.2. Государственный строительный надзор

В целях предупреждения нарушений в области строительства, предотвращения возможного вреда жизни и здоровью людей, окружающей среде и имуществу физических и юридических лиц, достижения качества конечной строительной продукции и решения задач по обеспечению соответствия возводимых зданий и сооружений требованиям технических регламентов и проектной документации, а также соблюдения организационно-правового порядка осуществления строительства на всех его стадиях, в том числе приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов, российским законодательством предусмотрен государственный надзор.

Государственный строительный надзор осуществляется:

– при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

– реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

Государственный контроль (надзор) за соблюдением требований технических регламентов является одним из инструментов технического регулирования. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте в случаях, предусмотренных законодательством РФ. До принятия технических регламентов качество строительных работ проверяется на соответствие требованиям действующих нормативных документов в строительстве.

Заказчик заблаговременно, но не позднее чем за 7 дней до начала строительных работ обязан уведомить орган государственного строительного надзора о предстоящих работах на объекте и направить туда:

– копию разрешения на строительство;

– проектную документацию в объеме, необходимом для соответствующего этапа строительства;

– копию документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

– общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

– положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

На основании ч. 7 ст. 54 ГрК РФ устанавливается запрет на осуществление иных видов государственного надзора, кроме строительного надзора при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства. В случае осуществления работ в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, кроме государственного строительного надзора, осуществляется государственный экологический контроль. Государственный пожарный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор и экологический контроль проводятся в рамках государственного строительного надзора, если таковой предусмотрен законодательством в соответствии с нормами, предусмотренными ГрК РФ.

Положения ст. 32 «Об органах государственного контроля (надзора) за соблюдением технических регламентов» Федерального закона «О техническом регулировании» развиваются в ч. 3, 4 ст. 54 ГрК. Согласно им:

1) государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление указанного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, которые находятся на территориях двух и более субъектов РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях сохранения), особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;

2) органами исполнительной власти субъектов РФ осуществляется государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, подлежащих надзору, кроме объектов капитального строительства, указанных в п. 1.

На основании положений Федерального закона «О техническом регулировании» (ст. 34) при проведении государственного контроля (надзора) органы государственного надзора вправе:

– осуществлять мероприятия по государственному контролю (надзору) за соблюдением требований технических регламентов в порядке, установленном законодательством РФ;

– выдавать предписания об устранении нарушений требований технических регламентов в срок, установленный с учетом характера нарушений;

– принимать мотивированные решения о запрете передачи продукции, а также о полном или частичном приостановлении процессов производства, если иными мерами невозможно устранить нарушения предъявляемых требований;

– привлекать к ответственности, предусмотренной российским законодательством;

– принимать иные предусмотренные законодательством меры в целях недопущения причинения вреда.

Органы государственного надзора обязаны:

– проводить в ходе мероприятий по государственному надзору разъяснительную работу по применению законодательства РФ о техническом регулировании, информировать о существующих технических регламентах;

– соблюдать коммерческую тайну и иную охраняемую законом тайну;

– соблюдать порядок осуществления мероприятий по государственному надзору и оформления результатов таких мероприятий, установленный законодательством РФ;

– принимать на основании результатов надзора меры по устранению последствий нарушений предъявляемых требований;

– не препятствовать представителям юридического лица или индивидуального предпринимателя присутствовать при проведении мероприятий по контролю (надзору);

– предоставлять должностным лицам – представителям проверяемой организации – необходимую информацию, относящуюся к предмету проверки;

– знакомить руководство проверяемых организаций с результатами мероприятий по контролю (надзору);

– доказывать законность своих действий при их обжаловании в установленном российским законодательством порядке;

– направлять информацию о несоответствии выполненных работ.

При выявлении в результате мероприятий по контролю (надзору) нарушений должностные лица органов государственного строительного надзора в пределах полномочий обязаны принять меры по контролю за устранением нарушений, исполнением требований выданного предписания, а также по предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде и имуществу.

5.3. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставляются следующие документы:

– правоустанавливающие документы на земельный участок;

– градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проект планировки территории и проект межевания территории;

– разрешение на строительство;

– акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

– документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

– документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе необходимым требованиям, закрепленным в ГрК РФ;

– документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим

условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, если такие есть в наличии;

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство, за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

– заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

– документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством РФ об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

– акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

– технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ;

Правительством РФ могут устанавливаться и иные документы.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

– отсутствие необходимых документов;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка или, в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта, требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

– несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации (данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства);

– несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом;

– в случае невыполнения застройщиком требований, предусмотренных ч. 18 ст. 51 ГрК РФ.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ.

Контрольные вопросы и задания

1. Что является предметом государственного строительного надзора и контроля?

2. Опишите порядок проведения контроля и проверки градостроительной деятельности.

3. Какие выделяют субъекты контроля и проверки градостроительной деятельности?

4. Проанализируйте права и обязанности лиц, осуществляющих проверку градостроительной деятельности.

5. Разъясните программу и документальное оформление проверки.

6. САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Правовой статус саморегулируемой организации

С 1 января 2009 г. Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ прекращено лицензирование деятельности в области строительства, включая выполнение работ по инженерным изысканиям и проектированию зданий и сооружений I и II уровней ответственности. Федеральным законом «О внесении изменений в ст. 3.2 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и отдельные законнодательные акты РФ» от 25 ноября 2009 г. № 273-ФЗ с 1 января 2010 г. прекращено действие лицензий на осуществление работ по проектированию и строительству зданий и сооружений.

Также с 1 января 2010 г. вступил в силу закон о саморегулируемых организациях (СРО) в строительстве. Само понятие саморегулирования установлено Федеральным законом О саморегулируемых организациях» от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ. «Закон отменил государственное лицензирование на строительные, проектные и изыскательские работы. Это означает, что осуществлять их могут только те организации, которые являются членами СРО. В ГрК РФ саморегулированию в области градостроительства выделена гл. 6.1.

Целью создания СРО является объединение компаний, работающих в сфере строительства, для повышения качества и безопасности производимых работ. Соблюдение закона о СРО в строительстве является обязательным для участников строительной деятельности. Все работающие в строительстве компании и предприниматели обязаны вступить в СРО. Члены СРО будут нести субсидиарную ответственность за действия каждого из них.

В соответствии с вышеназванными законами работы в области инженерных изысканий, проектирования и строительства, включенные в специальный перечень, могут осуществляться только при наличии специальных допусков, выдаваемых СРО.

Органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, является Минрегион России. Приказом Минрегиона России утвержден Перечень видов работ по инже-

нерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и по которым требуется получение допусков от СРО.

К осуществлению работ по проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту основных средств, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, допускаются только те организации, которые являются членами СРО, подтвердили свое соответствие требованиям к выдаче свидетельств о допуске к работам по изысканиям, проектированию или строительству, уплатили вступительный взнос, взнос в компенсационный фонд, а также уплачивают регулярные членские взносы.

Разработка конкретных требований выдачи свидетельств о допуске к работам, а также правил соблюдения членами СРО установленных норм и системы мер дисциплинарного воздействия (п. 1 ст. 55.5 ГрК РФ) находится в ведении СРО. При этом минимально необходимые требования к выдаче свидетельств о допуске к работам установлены в п. 8 ст. 55.5 ГрК РФ.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, выдаваемое члену СРО, является обязательным условием для осуществления такой компанией деятельности, направленной на получение доходов. Невыполнение данного требования влечет административную и уголовную ответственность.

Саморегулируемые организации, имеющие право выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, могут быть следующих видов:

– СРО, основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания;

– СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации;

– СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство.

В члены СРО могут быть приняты юридическое лицо, в том числе иностранное, и индивидуальный предприниматель, соответствующие требованиям к выдаче свидетельств о допуске к одному или нескольким видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и решение вопросов по выдаче свидетельства о допуске к которым отнесено общим со-

бранием членов СРО к сфере деятельности СРО. Процедура приема в члены СРО прописана в ст. 55.6 ГрК РФ.

Членство в СРО прекращается в случае:

– добровольного выхода члена из СРО;

– исключения из членов СРО по решению СРО;

– смерти индивидуального предпринимателя – члена СРО или ликвидации юридического лица – члена СРО.

Государственный контроль за деятельностью СРО в области проектирования и строительства, а также ведение реестра осуществляет Ростехнадзор. Согласно п. 18 «Правил ведения государственного реестра саморегулируемых организаций», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 29 сентября 2008 г. № 724, сведения, содержащиеся в реестре, подлежат размещению на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет в срок не позднее трех рабочих дней с даты их внесения.

6.2. Ответственность саморегулируемой организации

Выполнение работ по подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства без соответствующего свидетельства о допуске влечет наложение административного штрафа в размере от 40 000 до 50 000 руб. (п. 1 ст. 9.5.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, КоАП).

Несоблюдение при выполнении работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, минимально необходимых требований к выдаче свидетельства о допуске наказывается штрафом от 30 000 до 40 000 руб. (п. 2 ст. 9.5.1 КоАП РФ). Вместе с тем повторное нарушение повлечет штраф в размере от 40 000 до 50 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (п. 3 ст. 9.5.1 КоАП РФ).

Если же говорить об уголовной ответственности, то осуществление предпринимательской деятельности без специального разрешения в случаях, когда оно обязательно, или с нарушением лицензионных требований и условий, если это деяние сопряжено с извлечением дохода в крупном размере, в соотвествии с п. 1 ст. 171 Уголовного кодекса РФ (УК РФ) наказывается:

– штрафом до 300 000 руб. или в размере заработной платы, или иного дохода осужденного за период до двух лет;

– обязательными работами на срок от 180 до 240 ч;

– арестом на срок от 4 до 6 месяцев.

Крупным размером признается доход, превышающий 250 000 руб., особо крупным – 1 000 000 руб. (примечание к ст. 169 УК РФ). При этом то же деяние, сопряженное с извлечением дохода в особо крупном размере, согласно пп. «б» п. 2 ст. 171 УК РФ, влечет:

– штраф от 100 000 до 500 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 1 года до 3-х лет;

– лишение свободы на срок до 5 лет со штрафом до 80 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев либо без такового.

Ответственность саморегулирующих организаций возможна в случае грубых административно-правовых нарушений и уголовных преступлений. В результате наложения штрафа саморегулирующая организация отвечает своим имуществом и самостоятельно производит все выплаты.

Контрольные вопросы и задания

1. Какой правовой статус имеют СРО в области градостроительства?
2. Назовите основные права и обязанности членов СРО.
3. Перечислите основные цели СРО.
4. Каков порядок взаимодействия государственных органов, органов местного самоуправления и СРО в области градостроительства?
5. Какую ответственность несут СРО?
6. Опишите процедуру приема в члены СРО и исключения из нее.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Возмещение и компенсация вреда

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную и уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ. Так, например, дисциплинарная ответственность регулируется трудовым законодательством.

Особое место среди других видов ответственности занимает имущественная. Это связано с тем, что большая часть нарушений градостроительного законодательства приводит к возмещению вреда физическим или юридическим лицам.

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования РФ, документации по планировке территории, утверждаемых в соответствии с ГрК РФ федеральными органами исполнительной власти, осуществляется РФ в полном объеме.

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования субъектов РФ, документации по планировке территории, утверждаемых в соответствии с ГРК РФ органами исполнительной власти субъектов РФ, осуществляется субъектом РФ в полном объеме.

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, утверждаемых в соответствии с ГрК РФ органами местного самоуправления, осуществляется муниципальными образованиями в полном объеме.

В случае причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения,

нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения собственник такого здания, сооружения, если не докажет, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы), возмещает вред в соответствии с гражданским законодательством и выплачивает компенсацию сверх возмещения вреда:

– родственникам потерпевшего (родителям, детям, усыновителям, усыновленным), супругу в случае смерти потерпевшего – в сумме 3 млн руб.;

– потерпевшему в случае причинения тяжкого вреда его здоровью – в сумме 2 млн руб.;

– потерпевшему в случае причинения средней тяжести вреда его здоровью – в сумме 1 млн руб.

Исключением являются случаи причинения вреда вследствие:

– разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения в период действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, предметом которых являются строительство или реконструкция и эксплуатация (использование) такого здания, сооружения (возмещение вреда и выплата компенсации сверх возмещения вреда осуществляются концессионером, частным партнером, если иное не предусмотрено концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве или если они не докажут, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или непреодолимой силы);

– разрушения, повреждения объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при строительстве такого объекта (возмещение вреда и выплата компенсации сверх возмещения вреда осуществляются застройщиком или техническим заказчиком, если соответствующим договором предусмотрена обязанность технического заказчика возместить причиненный вред либо если застройщик или технический заказчик не докажет, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или непреодолимой силы).

В случае, если гражданская ответственность указанных лиц за причинение вреда в результате разрушения, повреждения объекта

капитального строительства либо части здания или сооружения, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения застрахована в соответствии с законодательством РФ, данные лица возмещают вред в части, не покрытой страховыми возмещениями, и в случае, если это предусмотрено федеральным законом, компенсационными выплатами профессионального объединения страховщиков.

Собственник здания, сооружения, концессионер, частный партнер, застройщик, технический заказчик, которые возместили в соответствии с гражданским законодательством вред и выплатили компенсацию сверх возмещения вреда, имеют право обратного требования (регресса) в размере возмещения вреда и выплаты компенсации сверх возмещения вреда:

– к лицу, выполнившему соответствующие работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред;

– СРО в пределах средств компенсационного фонда СРО в случае, если лицо, выполнившее работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред, на момент их выполнения имело свидетельство о допуске к таким работам, выданное этой СРО;

– соответствующему Национальному объединению СРО в случае исключения сведений о СРО из государственного реестра СРО в пределах средств компенсационного фонда указанной СРО, зачисленных на счет такого Национального объединения;

– организации, которая провела государственную экспертизу результатов инженерных изысканий или негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий, если вред причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и имеется положительное заключение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий или положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

– организации, которая провела государственную или негосударственную экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и (или) результатам инженерных изысканий

и имеется положительное заключение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации;

– организации, которая выдала заключение, предусмотренное ч. 3.5 ст. 49 ГрК РФ, при наличии в модифицированной проектной документации изменений, затрагивающих конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства и (или) приводящих к увеличению сметы на его строительство или реконструкцию в сопоставимых ценах, если вред причинен в результате применения такой модифицированной проектной документации;

– РФ или субъекту РФ, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства и (или) работ, выполненных в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, требованиям технических регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора.

Все указанные лица несут солидарную ответственность перед собственником здания, сооружения, концессионером, частным партнером, застройщиком, техническим заказчиком, которые возместили в соответствии с гражданским законодательством вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, и выплатили компенсацию.

При недостаточности имущества государственного казенного учреждения, которое провело государственную экспертизу проектной документации и (или) государственную экспертизу результатов инженерных изысканий, субсидиарную ответственность за вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, объекта незавершенного строительства, несет РФ или субъект РФ.

Лица, выплатившие компенсацию, имеют право обратного требования (регресса) к лицу, выполнившему в период эксплуатации здания, сооружения на основании договора, заключенного с указанными собственником, концессионером, частным партнером, соответствующие работы по содержанию и (или) обслуживанию здания, сооружения, вследствие недостатков которых причинен вред, в размере возмещения вреда и выплаты компенсации.

Если число собственников здания, сооружения составляет два и более, они несут солидарную ответственность за причинение вреда вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения.

Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного дома, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. В случае, если указанный вред причинен вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, солидарно с лицом, выполнившим работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред, ответственность несут:

– СРО в пределах средств компенсационного фонда СРО в случае, если лицо на момент выполнения указанных работ имело свидетельство о допуске к ним, выданное этой СРО;

– соответствующее Национальное объединение СРО в случае исключения сведений о СРО из государственного реестра СРО в пределах средств компенсационного фонда указанной СРО, зачисленных на счет такого Национального объединения;

– организация, которая провела государственную или негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий, если вред причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и имеется положительное заключение государственной или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

– организация, которая провела государственную или негосударственную экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и (или) результатам инженерных изысканий и имеется положительное заключение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации;

– РФ или субъект РФ, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства и (или) работ, выполненных в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, требованиям техниче-

ских регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора.

При осуществлении градостроительной деятельности или эксплуатации объектов капитального строительства в случае причинения вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления могут принять решения о компенсации определенным категориям физических лиц причиненного им вреда. Данный вид компенсации причиненного вреда не освобождает лицо, виновное в причинении такого вреда, от ответственности, предусмотренной ГрК РФ и другими федеральными законами.

7.2. Расследование случаев причинения вреда

В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в течение 10 дней со дня причинения такого вреда создаются технические комиссии для установления причин такого нарушения и определения лиц, допустивших такое нарушение. Установление причин нарушения осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов транспортной инфраструктуры, торговли, общественного питания, объектов делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектов жилищного фонда (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), не являющихся особо опасными, технически сложными и уникальными объектами, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ. В отношении иных объектов или в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности, если вред жизни или здоровью физических лиц либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном решением главы местной администрации.

Максимальный срок установления причин нарушений законодательства не должен превышать 5 месяцев, если причинен вред жизни и здоровью физических лиц, 3 месяца, если причинен значительный вред физическим лицам, 2 месяца, если значительный вред причинен юридическим лицам.

В результате установления причин нарушения законодательства утверждается заключение, которое подлежит опубликованию. Оно содержит выводы:

– о причинах нарушения законодательства, в результате которого был причинен вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц и его размерах;

– обстоятельствах, указывающих на виновность лиц;

– необходимых мерах по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

В качестве наблюдателей при установлении причин нарушения законодательства, в результате которого причинен вред, могут выступать заинтересованные лица (застройщик, технический заказчик, лицо, выполняющее инженерные изыскания, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, лицо, осуществляющее строительство, либо их представители, представители специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства) и представители граждан и их объединений. В случае несогласия с заключением данные лица могут оспорить его в судебном порядке.

Контрольные вопросы и задания

1. Перечислите виды ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

2. Назовите основные правонарушения в градостроительной сфере.

3. В чем особенность дисциплинарной ответственности в градостроительной сфере?

4. В каких случаях возмещается вред, причиненный жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц?

5. В каких случаях осуществляется компенсация вреда, причиненного жизни и здоровью или имуществу физических лиц?

6. Перечислите иные виды компенсации за причиненный вред, закрепленные в ГрК РФ.

7. Дайте характеристику процедуре расследования случаев причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

ПОСЛЕСЛОВИЕ

Правовой аспект градостроительной деятельности занимает важное место в современном мире. Наиболее актуальными становятся вопросы законности застройки, капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции в населенных пунктах, поскольку принимаемые администрациями населенных пунктов решения зачастую не совпадают с пожеланиями населения и противоречат их правовым гарантиям, например, при решении проведения точечной застройки территории, особенно в исторических центрах населенных пунктов.

Градостроительное законодательство не только изучает правоприменительные аспекты, но и дает разъяснение законности принимаемых решений и процессов в градостроительстве на местном уровне, уровне субъекта РФ, федеральном уровне. Тенденции развития градостроительного законодательства более заметны на местном уровне, например, при расширении территории населенного пункта путем присоединения других населенных пунктов либо при строительстве в нем новых районов и микрорайонов. При расширении территории также встают вопросы об особенностях территориального планирования и зонирования территории под строительство и развитии новых районов населенных пунктов, так как появляется необходимость строить государственные учреждения (детские сады, поликлиники и др.) и дороги, озеленять территорию.

Также градостроительное законодательство изучает правоприменительные документы, регулирующие градостроительную деятельность, раскрывает правила и процедуру их утверждения. Практически все процедуры, связанные с застройкой, капитальным строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией в населенных пунктах, сопровождаются экспертизой проектной документации и дальнейшей выдачей решений на проведение необходимых работ.

Большое количество недостатков существующего градостроительного законодательства устраняется посредством гражданско-правовой, административной и уголовной ответственности (например, за осуществление незаконной деятельности в области застройки, капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции в населенных пунктах). Законодатель решает эти проблемы путем отсылки к уже существующим статьям нормативно-правовых актов.

Нормативно-правовая база градостроительного законодательства постоянно расширяется, это дает возможность изучать новые аспекты градостроительной деятельности и способствует улучшению отношения к ней населения. Основной задачей градостроительного законодательства является создание законодательной базы, которая будет способствовать решению проблем отношения общества, граждан, юридических лиц и государства к тенденциям развития градостроительной деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Береговских, А. Н. Информационно-аналитическая система управления развитием территорий (ИАС УГРТ). Исследование. Концепция / А. Н. Береговских. – Омск : Омскбланкиздат, 2011. – 178 с.

2. Все о земельных отношениях : учеб.-практ. пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина и др. – М. : Проспект, 2010. – 656 с.

3. Основы градостроительства и планировка населенных мест : курс лекций / сост. : И. В. Шмидт, В. А. Тарбаев ; Саратов. гос. аграр. ун-т. – Саратов, 2013. – 80 с.

4. Тарарин, А. М. Информационное обеспечение градостроительной деятельности : учеб. пособие / А. М. Тарарин, М. В. Карандеева, О. А. Сухарева ; Нижегород. гос. архитектурно-строит. ун-т. – Н. Новгород, 2013. – 92 с.

5. Трутнев, Э. К. Градорегулирование в условиях рыночной экономики / Э. К. Трутнев, М. Д. Сафарова. – М. : Дело, 2011. – 368 с.

Интернет-ресурсы

1. Гарант.ру : информац.-правовой портал [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – 2017. – Режим доступа: http://www.garant.ru. – Загл. с экрана.

2. ГИС-ассоциация [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – 2002–2014. – Режим доступа: http://www.gisa.ru. – Загл. с экрана.

3. КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – 1997–2017. – Режим доступа: http://www.consultant.ru. – Загл. с экрана.

4. Cadastre.ru. Ассоциация кадастровых инженеров [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – 2017. – Режим доступа: http://wiki.cadastre.ru. – Загл. с экрана.

5. RusBuildRealty. Строительство и недвижимиость [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – 2012–2017. – Режим доступа: http://rusbuildrealty.ru. – Загл. с экрана.

Нормативно-правовые акты

1. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Гражданский кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс] : ч. 1 от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ ; ч. 2 от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ ; ч. 3 от 26 нояб. 2001 г. № 146-ФЗ ; ч. 4 от 18 дек. 2006 г. № 230-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 28 сент. 2001 г. № 136-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : от 20 дек. 2001 г. № 195-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенарод. голосованием 12 дек. 1993 г. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. О государственной гражданской службе [Электронный ресурс] : федер. закон от 27 июля 2004 г. № 79-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. О государственном строительном надзоре в Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 1 февр. 2006 г. № 54. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 дек. 2008 г. № 294-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 29 дек. 2008 г. № 1070. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. О пожарной безопасности [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 дек. 1994 г. № 69-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

15. О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 28 янв. 2006 г. № 47. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

17. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс] : федер. закон от 15 апр. 1998 г. № 66-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

18. О саморегулируемых организациях [Электронный ресурс] : федер. закон от 1 дек. 2007 г. № 315-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

19. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

20. О техническом регулировании [Электронный ресурс] : федер. закон от 27 дек. 2002 г. № 184-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

21. О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 23 мая 2009 г. № 441. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. О форме градостроительного плана земельного участка [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 29 дек. 2005 г. № 840. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

23. О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 24 нояб. 2005 г. № 698. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 17 нояб. 1995 г. № 169-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

25. Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 19 янв. 2006 г. № 20. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

26. Об общественных объединениях [Электронный ресурс] : федер. закон от 19 мая 1995 г. № 82-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

27. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

28. Об утверждении «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» и «Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 13 февр. 2006 г. № 83. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

29. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 21 янв. 2006 г. № 25. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

30. Об утверждении формы заключения негосударственной экспертизы [Электронный ресурс] : Приказ Мин-ва регион. развития РФ от 2 апр. 2009 г. № 107. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

31. Об утверждении формы порядка регистрации декларации пожарной безопасности [Электронный ресурс] : Приказ Мин-ва РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 февр. 2009 г. № 91. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

32. Об экологической экспертизе [Электронный ресурс] : федер. закон от 23 нояб. 1995 г. № 174-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

33. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : федер. закон от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

34. Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ПРИЛОЖЕНИЕ

Основные понятия и определения

Градостроительная деятельность – 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, эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции указанных объектов.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих

строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Нормативы градостроительного проектирования – совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными ч. 1, 3 и 4 ст. 29.2 ГрК РФ, населения субъектов РФ, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов РФ, муниципальных образований.

Объекты капитального строительства – здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта РФ, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципаль-

ных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в п. 1 ч. 3 ст. 19 и п. 1 ч. 5 ст. 23 ГрК РФ областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта РФ.

Объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта РФ, органов государственной власти субъекта РФ Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта РФ, законами субъекта РФ, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта РФ. Виды объектов регионального значения в указанных в ч. 3 ст. 14 ГрК РФ областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта РФ, определяются законом субъекта РФ.

Объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению РФ, органов государственной власти РФ Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента РФ, решениями Правительства РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие РФ. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования РФ в указанных в ч. 1 ст. 10 ГрК РФ областях, определяются Правительством РФ, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования РФ, определяются Президентом РФ.

Парковка (парковочное место) – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное

для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов РФ, городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном ГрК РФ, генеральных планов такого поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов.

Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном ГрК РФ, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения.

Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования, инвестиционными программами субъектов естественных монополий в области транспорта.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и др.) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства – некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Система коммунальной инфраструктуры – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов.

Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта – сумма денежных средств, необходимая для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Сметные нормативы – сметные нормы и методики применения сметных норм и сметных цен строительных ресурсов, используемые при определении сметной стоимости строительства.

Сметные нормы – совокупность количественных показателей материалов, изделий, конструкций и оборудования, затрат труда работников в строительстве, времени эксплуатации машин и механизмов (строительных ресурсов), установленных на принятую единицу измерения, и иных затрат, применяемых при определении сметной стоимости строительства.

Сметные цены строительных ресурсов – сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная информация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Технический заказчик – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные ГрК РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Транспортно-пересадочный узел – комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими

объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой.

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Учебно-теоретическое издание

Кубрикова Анна Сергеевна

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Учебное пособие

Редактор *И. Д. Бочарова*
Оригинал-макет и верстка *И. Д. Бочаровой*

Подписано в печать 30.10.2017. Формат 60×84/16. Бумага офисная.
Печать плоская. Усл. печ. л. 5,7. Уч.-изд. л. 6,3. Тираж 50 экз.
Заказ . С 242/17.

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 24.49.04.953.П.000032.01.03 от 29.01.2003 г.

Редакционно-издательский отдел СибГУ им. М. Ф. Решетнева
Отпечатано в редакционно-издательском центре
СибГУ им. М. Ф. Решетнева
660037, г. Красноярск, просп. им. газ. «Красноярский рабочий», 31.