



Лекция №1

**Понятие градостроительной деятельности в
Российской Федерации.
Градостроительное законодательство**



Нормативно-правовые документы:

- 1) ["Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ \(ред. от 31.12.2017\)](#)
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 1, ч. 2, ч. 3
- 3) "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ
- 5) Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании"
- 6) Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве"
- 7) Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"

////////////////////////////////////
продолжение **Нормативно-правовые документы:**

8) Постановление Правительства РФ от 16.01.2010 N 2 (ред. от 18.05.2011, с изм. от 30.12.2011) "Об утверждении Положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны"

9) Постановление Правительства РФ от 23.03.2008 N 198 (ред. от 21.05.2016) "О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации"

Понятие градостроительной деятельности

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**

Понятия территориального планирования и градостроительного зонирования

Территориальное планирование ↓

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

Градостроительное зонирование ↓

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

Планировка территории

- **Планировка территории** – одна из разновидностей градостроительной деятельности, осуществляемая, как правило, на основании утверждённых схем территориального планирования муниципальных районов или генеральных планов поселений или городских округов.

Планировка территории

В соответствии с Градостроительным кодексом, *целями подготовки документации по планировке являются:*

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Планировка территории

- **Документация по планировке** может разрабатываться по инициативе всех трёх уровней власти – федеральной, субъектов РФ, муниципальной, так и по инициативе правообладателей земельных участков. По общему правилу документация по планировке территории готовится на местном уровне – органами местного самоуправления поселений и городских округов.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Планировка территории

Проект планировки разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

- С 01 июля 2017 года отменен -Градостроительный план земельного участка

Понятие архитектурно-строительного проектирования

- Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы)).

• **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;

- **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;

Объекты градостроительной деятельности - в РФ

- 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.

Объекты градостроительной деятельности

(территории публичных образований)

Территориальное
планирование



- Российская Федерация
- Субъекты Российской Федерации
- Муниципальные образования

Градостроительное
зонирование



- Муниципальные образования:
поселения,
городские округа

НАПРИМЕР

Видами объектов градостроительной деятельности в городе являются:

1) территория города, территории административных округов, районов города;

2) элементы функционально-планировочной структуры территории города (например: зоны жилого, общественно-делового, производственного, в том числе промышленного назначения);

НАПРИМЕР

3) *объекты капитального строительства (например: здания, строения, сооружения, включая линейные объекты, подземные, надземные сооружения, подлежащие государственной регистрации в качестве объектов недвижимости и т.д.) ;*

4) *общественные пространства (например: наружные ограждающие конструкции пешеходных улиц, площадей, пешеходных зон, галереи, пассажи, атриумы, иные сооружения и т.д.);*

5) *объекты благоустройства территории (например: создаваемые в целях обеспечения безопасности, комфорта и художественного облика городской среды, в том числе: системы и элементы наружного декоративного освещения; малые архитектурные формы, декоративная скульптура, объекты декоративного озеленения и т.д.).*

Цели градостроительной деятельности

(предмет)

Территориальное
планирование

Градостроительное
зонирование

- Определение мест размещения объектов федерального, регионального и местного значения
- Определение границ функциональных зон

- Определение границ территориальных зон
- Установление градостроительных регламентов (параметров использования земельных участков и параметров строительства)



Объектами градостроительного проектирования являются значительные по размеру территориальные системы:

- **город и его элементы** – жилые районы, производственные и общественные комплексы, а также обширные региональные системы расселения, включающие ряд населенных мест и прилегающих к ним территорий.

Объектами градостроительного проектирования и исследования являются развивающиеся градостроительные системы разного масштаба и функционального содержания, пространственная организация которых направлена на создание среды **общественных** процессов. Это города и поселки, жилые и общественные комплексы, промышленные районы и зоны отдыха.

Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты.

К особо опасным и технически сложным объектам относятся:

1) объекты использования атомной энергии (в том числе ядерные установки, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пункты хранения радиоактивных отходов);

- 
- 2) сооружения связи, являющиеся особо опасными, технически сложными в соответствии с законодательством Российской Федерации в области связи;
 - 3) линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 киловольт и более;
 - 4) объекты космической инфраструктуры;
 - 5) объекты авиационной инфраструктуры;

////////////////////

- 2. К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи), в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

- 1) высота более чем 100 метров;
- 2) пролеты более чем 100 метров;
- 3) наличие консоли более чем 20 метров;

Градостроительная система

- совокупность пространственно-организованных и взаимосвязанных материальных элементов — технически освоенных территорий, зданий и сооружений, дорог и инженерных коммуникаций, совместно с природными компонентами формирующих среду общественной жизнедеятельности на разных территориальных уровнях.

По характеру расположенных на территории физических объектов выделяют **такой элемент как**

зона, характеризующийся размещением на нём однотипных градостроительных или природных компонентов.

По функциональному признаку выделяются жилые и производственные зоны.

По видам хозяйственного использования — **сельского, лесного хозяйства и массового отдыха населения.**

Выделяются также зоны **исторически сложившейся и новой застройки, зоны высокой и низкой плотности населения и др.**

Основные принципы градостроительной деятельности представляют собой основополагающие положения, которые в краткой форме отражают содержание действующего законодательства в области градостроительства и политику государства по развитию и совершенствованию правового регулирования деятельности по развитию территорий.

Существует 12 основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, которые структурно объединены в **4 группы принципов.**



Первая группа принципов

базируется на необходимости обеспечения определенных условий при осуществлении градостроительной деятельности:

- обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.



Вторая группа принципов основывается на обеспечении реализации и соблюдения законных прав граждан:

- - участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;
- - обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.



Третья группа принципов базируется на установлении необходимости соблюдения при осуществлении градостроительной деятельности определенных требований:

- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;
- 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;
- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;
- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.



Четвертая группа принципов основывается на установлении ответственности и условия о возмещении вреда при осуществлении градостроительной деятельности:

- ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;
- возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

Субъекты градостроительных отношений



Согласно Градостроительному кодексу РФ субъекты градостроительных отношений это:

- 1. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

- 
- **В состав Российской Федерации** входят 86 субъектов - республики, области, края, автономная область, автономные округа и города федерального значения. Все они перечислены в ст. 65 Конституции РФ.
 - **Под муниципальным образованием** понимается городское, сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория, в пределах которых осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления.



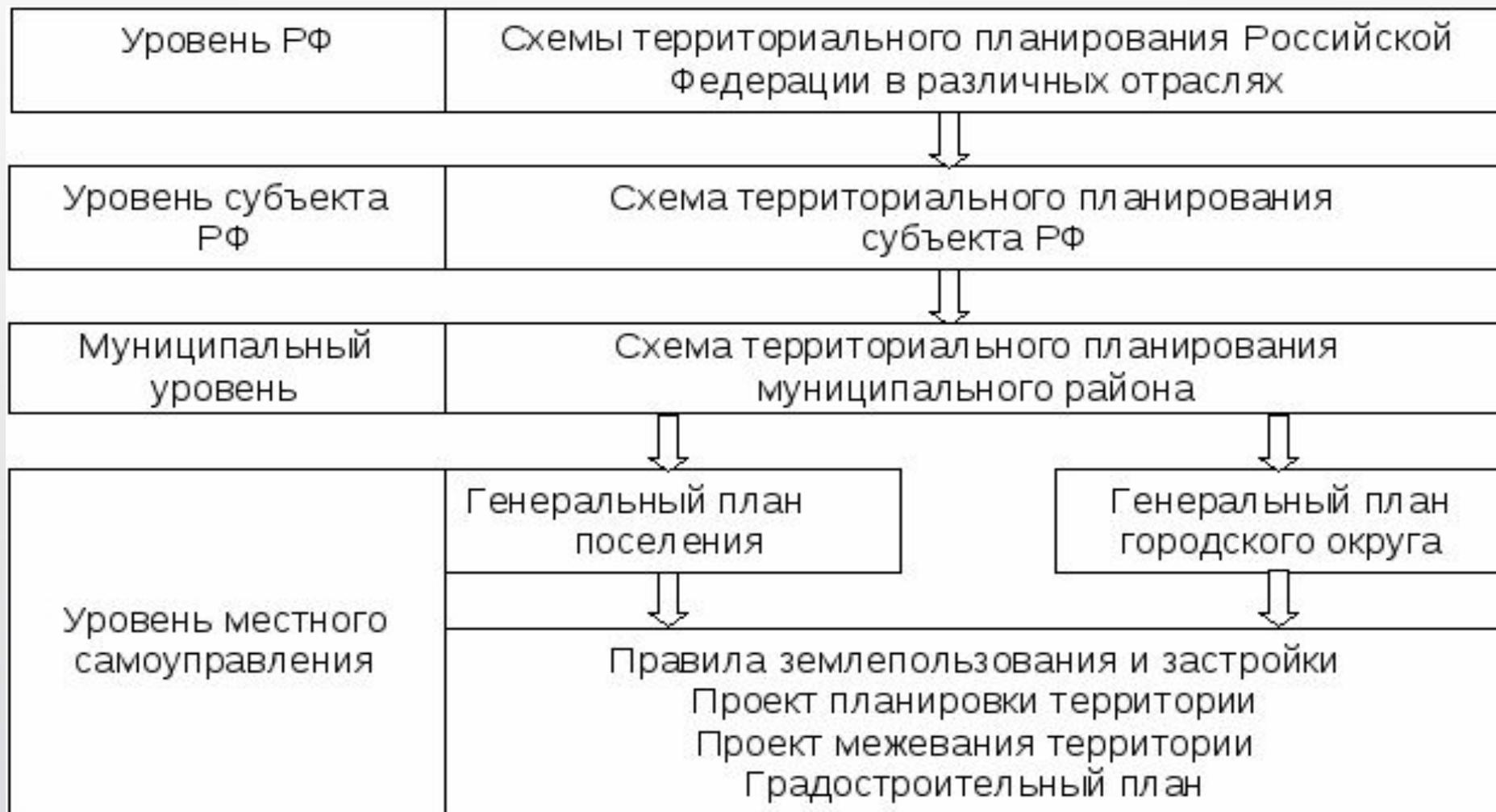
- **Юридическим лицом** признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- **Под физическими лицами** следует понимать как граждан Российской Федерации, так и иностранных граждан и лиц без гражданства.

- 
- 2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно **органы государственной власти Российской Федерации** (например: Президент Российской Федерации; Федеральное собрание РФ; Правительство РФ; Министерства РФ, Судебные органы), **органы государственной власти субъектов Российской Федерации** (Законодательный (представительный) орган государственной власти; высший исполнительный орган государственной власти; иные органы государственной власти, образуемые в соответствии с конституцией (уставом) субъекта РФ (в частности, может быть установлена должность высшего должностного лица субъекта РФ),



органы местного самоуправления в пределах своей компетенции
(например: представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольный орган муниципального образования (контрольно-счетная палата, ревизионная комиссия и другие)).

Схема территориального планирования





Субъекты градостроительной деятельности могут выступать:

- - **заказчиками в области** градостроительной деятельности;
- - разработчиками **градостроительной документации**;
- - подрядчиками по строительству объектов;
- - **пользователями объектов** градостроительной деятельности.

Субъекты градостроительной деятельности **имеют право** получать от соответствующих государственных органов информацию о подготовке и принятии решений, связанных с предстоящей планировкой, застройкой и реконструкцией населенных пунктов, их систем и территорий, способных повлиять на их градостроительную деятельность.

Субъекты градостроительной деятельности обязаны:

- использовать предоставленные в соответствии с законодательством им в собственность, во владение и пользование земельные участки по целевому назначению,
- не наносить ущерба объектам культурного наследия, природным и искусственным ландшафтам,
- не допускать действий, способствующих ухудшению среды жизнедеятельности, ущемлению прав и законных интересов других субъектов градостроительной деятельности.
- **соблюдать государственные** нормативы, правила застройки городов, других поселений и их систем, утвержденную градостроительную документацию;
- сохранять памятники градостроительства и архитектуры, истории и культуры, природный ландшафт;
- пользоваться земельными участками, иной недвижимостью и природными ресурсами в соответствии с действующим законодательством, правилами застройки, землевладения и землепользования.