**ЛЕКЦИЯ 3**

1. Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности. Градостроительный кодекс РФ.
2. Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в области градостроительной деятельности.
3. Территориальное планирование. Назначение и виды документов, их содержание. Общественное обсуждение. Вопросы реализации документов территориального планирования. Государственная экспертиза.
4. Градостроительное зонирование. Правила землепользования и застройки, порядок их разработки и утверждения. Виды территориальных зон, градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельных участков. Ограничения землепользования, сервитуты.
5. Планировка территории. Проект межевания территорий. Градостроительный план земельного участка. Разработка нормативов градостроительного проектирования.
6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов. Инженерные изыскания, проектирование. Государственная и негосударственная экспертиза. Выдача разрешений на строительство, осуществление строительства, выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию. Строительный контроль и государственный строительный надзор.
7. Информационное обеспечение градостроительной деятельности, порядок ведения информационных систем. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.
8. **Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности. Градостроительный кодекс РФ.**

Законодательство о градостроительной деятельности (ГД) основывается на следующих принципах:

1. обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;
2. обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении ГД;
3. обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;
4. осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки;
5. участие граждан и их объединений в осуществлении ГД, обеспечение свободы такого участия;
6. ответственность органов государственной власти (РФ, субъектов РФ) и органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
7. осуществление ГД с соблюдением требований технических регламентов, требований безопасности территорий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований ГО, инженерно-технических требований, требованиям противодействия терактам, требованиям охраны окружающей среды и экологической безопасности;
8. осуществление ГД с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых территорий;
9. ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;
10. возмещение вреда, причиненного физическим и юридическим лицам в результате нарушения требований законодательства о ГД, в полном объеме.

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношение по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции – то есть градостроительные отношения направлены на формирование полноценной среды жизнедеятельности людей.

Градостроительный кодекс РСФСР был принят в начале 1990-х годов, новый Градостроительный кодекс РФ введен в действие от 29.12.2004 года № 191-ФЗ и вступил в силу с начала 2005 года. По поручению Правительства РФ его разработал авторский коллектив Института экономики города. Новый кодекс имеет существенные отличия от предыдущего документа и более взаимосвязан с земельными отношениями и всем законодательством РФ.

Субъектами градостроительных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, физические и юридические лица. Объектом является вся территория РФ (не только территории поселений, но и межселенные территории).

**2. Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в области градостроительной деятельности.**

К полномочиям РФ в области градостроительной деятельности относятся:

1. подготовка и утверждение документов территориального планирования РФ;
2. утверждение документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения;
3. техническое регулирование в области градостроительной деятельности;
4. установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
5. организация и проведение госэкспертизы документов территориального планирования и госэкспертизы проектной документации;
6. установление порядка и осуществление государственного строительного надзора, его научно-методическое обеспечение;
7. осуществление иных полномочий, отнесенных к полномочиям органов государственной власти РФ.

К полномочиям субъектов РФ в области ГД относится:

1. подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов РФ;
2. утверждение документации по планировке территории для размещения объектов регионального значения;
3. утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;
4. осуществление государственной экспертизы проектной документации и государственного надзора;
5. иные полномочия, предусмотренные законодательством.

К полномочиям местного самоуправления в области ГД относятся:

1. подготовка и утверждение документов территориального планирования территорий муниципальных образований;
2. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования территории муниципальных образований;
3. утверждение Правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований;
4. утверждение документации по планировке территорий муниципальных образований;
5. выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов на территории муниципальных образований;
6. ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципальных образований.
   1. **Территориальное планирование. Назначение и виды документов, их содержание. Общественное обсуждение. Вопросы реализации документов территориального планирования. Государственная экспертиза.**

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капстроительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Различают документы территориального планирования РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Такие документы являются обязательными для перечисленных органов власти при принятии и реализации решений по развитию соответствующих территорий. При отсутствии документов территориального планирования не допускается принятие решений о резервировании и изъятии земель для государственных или муниципальных нужд, а также перевод их из одной категории в другую.

Документами территориального планирования РФ являются схемы территориального планирования (СТП) РФ, которые разрабатываются на всю территорию России или ее часть, и могут состоять из одного или нескольких документов.

СТП РФ разрабатываются по вопросам: развития инженерных инфраструктур (транспорта, энергетики, информации, связи и др.), обороны и безопасности страны, развития космической деятельности (развитие системы расселения и размещения производственных сил) и тому подобное.

***СТП РФ состоит из текстового и картографического материала.***

Текстовой материал состоит из Положения о территориальном планировании (цели и задачи, перечень мероприятий и последовательность их выполнения), материалы по обоснованию проектов СТП РФ.

*Материалы по обоснованию проектов* СТП РФ содержат: обоснование вариантов решения задач, перечень мероприятий по их решению, обоснование предложений и этапы их реализации, перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Картографический материал отображает следующие вопросы:

1. Карты (схемы) использования территорий России или ее части, границы земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории – опорный план;
2. Карты (схемы) ограничений, утверждаемых в проекте схемы в том числе границ территорий различного назначения (объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования, территорий подтвержденных воздействию ЧС, зон планированного размещения объектов федерального значения, зон экологического риска и возможного загрязнения окружающей среды в случае аварий и др.);
3. Карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территорий и размещения объектов федерального значения, в том числе с учетом результатов инженерно-геологических изысканий;
4. Могут выполняться иные карты (схемы) в соответствии с задачами.

Градостроительным кодексом РФ предусмотрены вопросы подготовки, согласования, утверждения СТП РФ, более детальные процедуры и сроки их выполнения при необходимости регулируются Постановлениями Правительства РФ. Основные этапы этой работы выглядят следующим образом:

1. Подготовка – осуществляется проектными организациями, которые соответствуют определенным требованиям, на конкурсной основе;
2. Согласование – осуществляется с заинтересованными органами исполнительной власти субъектов РФ (если затрагиваются их интересы), субъект РФ проводит согласование с заинтересованными органами местного самоуправления:

- основные положения проектов СТП подлежат опубликованию в соответствующих СМИ и вынесены на соответствующий сайт органов власти в системе «Интернет» с целью ознакомления всех заинтересованных лиц;

- сроки согласования органами государственной власти до 3 месяцев, для муниципальных образований – 1 месяц, если в течение указанного срока замечаний и предложений не поступило – документ считается согласованным;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства могут вносить свои замечания и предложения, либо оспорить принятые в документе решения в судебном порядке;

- в случае поступления сводных заключений с предложениями и замечаниями, в течение 30 дней после истечения срока согласования создается согласительная комиссия для подготовки материалов согласования и внесения изменений, либо отклонение проекта от согласования.

1. Схема территориального планирования (РФ, субъекта РФ, муниципального района) и изменения к ней утверждаются высшим исполнительным органом государственной власти или представительным органом местного самоуправления;
2. В течение 3-х месяцев после утверждения СТП составляется план реализации, который содержит:

- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов (федерального или местного значения);

- сроки подготовки проектной документации и строительства указанных объектов;

- финансово-экономическое обоснование реализации СТП.

К документам территориального планирования муниципальных образований относятся: схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы городских округов, генеральные планы поселений.

Согласно Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» предусмотрено 4 типа муниципальных образований: сельское поселение, городское поселение, муниципальный район, городской округ. Основные положения этого закона, связанные с градостроительной деятельностью, мы рассмотрим позднее.

В планы реализации документов территориального планирования муниципальных образований (кроме ранее перечисленных требований) добавляется еще одно существенное требование – решение о подготовке Правил землепользования и застройки, которые выполняются для межселенных территорий и территорий населенных пунктов.

Как правило, планы реализации СТП и генпланов населенных пунктов составляются на 5 лет (реже 10 лет) и корректируются каждые 2 года.

Наиболее сложным документом территориального планирования является разработка проекта генерального плана городского округа из-за большого количества информации, которую необходимо обработать, проанализировать и наметить пути решения сложных проблем развития крупного или крупнейшего городского образования (мегаполиса).

Доктор архитектуры, исследователь социальных проблем урбанизации и городской политики – Леонид Борисович Коган, так пишет об этом:

«. . . на лицо кризис несоответствия между теми задачами, которые мы пытаемся решать, и тем уровнем цивилизованного развития, на котором мы находимся . . . Нужно было опереться на такую систему оценок, которая основывалась бы на категориях, позволяющих увидеть и определить возможности общества в зависимости от его типа культуры, стадии цивилизованности, поведенческих характеристик различных слоев и групп, наконец от той среды, того пространства, в котором общество обитает . . . , который еще со времен средневековья, присущ развитым странам Запада. Ведь именно от этих условий, как показала история, зависят умение, да и само желание жить нормальной жизнью и нормально работать, а не просто зарабатывать себе на жизнь».

«Важнейшее предназначение городской политики состоит сегодня в том, чтобы использовать механизмы и закономерности урбанизации, развития городов для укрепления и развития демократической базы общества». Далее он поясняет, что урбанизация от латинского слова «urbanitas»н случайно обозначает такие понятия, как: культурность, вежливость, учтивость, воспитанность, образованность, безупречная речь, тонкость в обхождении и тому подобное, все это характеристики цивилизованного человека.

Процесс урбанизации отличается от «светского градостроительства наличием обратной связи с конкретными потребителями среды жизнедеятельности.

В нашем обществе (особенно в последние годы реформ), к сожалению, отсутствует понимание прямой зависимости между степенью цивилизованности поведения и эффективностью трудовых процессов.

Внедрение в общество взглядов на урбанизацию как всепроникающий процесс, тождественный по своей сути самой цивилизации, требует придания урбанизации соответствующего политического веса. Речь идет о перестройке сознания и представлений миллионов, десятков миллионов людей при единичности усилий в этом направлении даже в самой науке о городах.

(К 57 Коган Л.Б. Города и политика: российские уроки. – Обнинск: Институт муниципального управления.2003. – 216 с. – («Эффективная коммуникация») ). ISBN 5-900927-48-2.

Мне хочется порекомендовать еще один литературный источник для более глубокого осмысления Градостроительного кодекса РФ, это «Комментарий к Градостроительному кодексу РФ (постатейный) Ред. С.А. Богомолов. – М.: ТБ Велби, из-во Проспект, 2005.» Кроме этого разработчик кодекса Фонд «Институт экономики города» подготовил материал, посвященный обсуждению проблемных вопросов градостроительной деятельности, который так и называется: «Обсуждение проблемных вопросов градостроительной деятельности в связи с введением в действие Градостроительного кодекса РФ». Материал размещен в системе «Интернет» на сайте ГИС – Ассоциации и составляет более 300 страниц печатного текста, где рассмотрено свыше 40 вопросов деятельности практикующих архитекторов.

В целях соблюдения права человека на благоприятную среду обитания, прав и законных интересов правообладателей недвижимости по проектам генеральных планов городских округов в обязательном порядке проводятся публичные слушания, в соответствии с установленным порядком. Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о согласовании или отклонении (отправка на доработку) проекта генерального плана.

Исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления, объединения граждан могут направить документы территориального планирования на государственную экспертизу. Результатом государственной экспертизы проекта ДТП является заключение о соответствии проекта требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории. Заключение может быть положительным или отрицательным (что не является препятствием для утверждения ДТП). Заключение может быть оспорено в судебном порядке. Оплату работы госэкспертизы выполняют инициаторы рассмотрения.

* 1. **Градостроительное зонирование. Правила землепользования и застройки, порядок их разработки и утверждения. Виды территориальных зон, градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельных участков. Ограничения землепользования, сервитуты.**

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

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

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – документ градостроительного зонирования, который утверждается НПА органов местного самоуправления (либо НПА органов государственной власти субъектов РФ) и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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 недвижимости, предельные (максимальные или минимальные) размеры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), ограничения по использованию земельных участков и объектов на них.

ПЗЗ разрабатываются в целях:

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

- создания условий для планировки территорий МО;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей недвижимости;

- создания условий привлечения инвестиций, в том числе путем возможности выбора наиболее эффективных видов использования недвижимости.

ПЗЗ включает в себя:

* 1. порядок их применения и внесения изменений;
  2. карту градостроительного зонирования;
  3. градостроительные регламенты.

На карте градостроительного (правового) зонирования устанавливаются границы территориальных зон (принцип однородности).

Каждый земельный участок может принадлежать только к одной территориальной зоне, территориальная зона не может состоять из одного участка. В обязательном порядке на карте отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные, водоохранные, охраны объектов культурного наследия и другие.

Градостроительный регламент устанавливается для всей территориальной зоны и содержит:

1. виды разрешенного использования недвижимости;
2. предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства (реконструкции) ;
3. ограничения использования земельных участков и объектов.

Для межселенных территорий ПЗЗ готовятся в случае планирования застройки таких территорий.

Решение о подготовке ПЗЗ принимается главной местной администрации, где обозначен порядок и сроки проведения работ. Иные положения, касающиеся организации указанных работ. Одновременно утверждается состав и порядок действия комиссии по подготовке ПЗЗ.

ПЗЗ могут разрабатываться на всю территорию МО или ее часть, допускается разработка ПЗЗ на часть территории МО при отсутствии, утвержденных документов территориального планирования (генплана).

Решение о подготовке ПЗЗ и назначении комиссии подлежит опубликованию в официальных органах СМИ и размещению на сайте МО в сети «Интернет», может быть озвучено на радио и телевидении.

Осуществляется сбор предложений заинтересованных лиц и проводятся публичные слушанья по проекту ПЗЗ, с подготовкой протокола о результатах публичных слушателей.

Утверждаются ПЗЗ представительным органом местного самоуправления по представлению главы местной администрации.

Утвержденные ПЗЗ должны соответствовать ранее выполненной и утвержденной градостроительной документации, подлежат опубликованию в установленном порядке. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении ПЗЗ в судебном порядке.

Внесение изменений в ПЗЗ осуществляется в порядке аналогичном разработке и утверждению этого документа.

Границы территориальных зон могут устанавливаться: по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположного направления; по красным линиям; по границам земельных участков; по границам муниципальных образований, населенных пунктов (в границах МО); по естественным границам природных объектов и иным границам.

В результате градостроительного (правового) зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (коммуникационные коридоры), сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения (кладбища, полигоны бытового мусора и др.) , размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Например, в составе жилых зон могут выделяться зоны по видам жилой застройки (индивидуальные (усадебные) дома, малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная и т.п. При этом в жилых зонах допускается размещение объектов, социально-бытового и коммунального обслуживания, объектов здравоохранения, общего образования, культовых зданий, гаражей-стоянок и др.объектов, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Также в общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, кроме объектов общественно-делового назначения.

Видов территориальных зон может быть от 14-17 до 300-500.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

* 1. фактического использования земельных участков;
  2. возможности сочетания различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капстроительства;
  3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития по генеральному плану поселения;
  4. видов территориальных зон;
  5. требований охраны природы и объектов культурного наследия.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты в границах территориальной зоны (обозначенной на карте).

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1. в границах объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр таких объектов;
2. в границах территорий общего пользования;
3. занятые линейными объектами.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса, особо охраняемых природных территорий (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий.

Земельные участки и объекты капстроительства виды разрешенного использования и параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с регламентами, если их использование не создает опасности для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, для объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов может осуществляться только путем приведения их в соответствие с регламентом в установленные этим регламентом сроки. В случае продолжения функционирования таких объектов, может быть наложен запрет на их использование в соответствии с законодательством.

Различают следующие виды разрешенного использования: основные, вспомогательные и условно разрешенные.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования выбираются правообладателем недвижимости самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Разрешение на условно-разрешенный вид использования рассматривается по заявлению правообладателя недвижимости комиссионно с проведением публичных слушаний за счет средств заявителя.

Разрешение на отклонение от предельных параметров объекта недвижимости рассматривается по аналогии с получением разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение по указанным проблемам.

* 1. **Планировка территории. Проект межевания территорий.**

**Градостроительный план земельного участка.**

**Разработка нормативов градостроительного проектирования.**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов, жилых комплексов), установления границ земельных участков для размещения объектов.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков как в отношении застроенных, так и подлежащих застройке территорий.

Проект планировки состоит из основной части (подлежащей утверждению) и материалов по ее обоснованию.

Основная часть включает:

1. чертеж (чертежи) планировки территории (эскиз застройки) на котором отражены:

- красные линии;

- дороги, улицы, проезды, линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового, иного назначения.

1. Положения о размещении объектов капстроительства федерального, регионального и местного значения; характеристики планируемого развития территории: плотность и параметры развития территории; развитие систем социального, транспортного, инженерно-технического обеспечения и др.

Материалы по обоснованию проекта планировки включают графические материалы и пояснительную записку.

Графические материалы содержат:

1. схему расположения элемента планировочной структуры ( ситуационный план);
2. схему использования территории до проекта (опорный план);
3. схему улично-дорожной сети и организации движения транспорта;
4. схему участков объектов культурного наследия;
5. схему границ зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные, водоохранные и др.зоны);
6. схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
7. иные материалы для обоснования положений по планировке территорий.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1. определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного, инженерно-технического обеспечения;
2. защиты территории от чрезвычайных ситуаций, мероприятий по ГО и обеспечению пожарной безопасности;
3. иных вопросов планировки территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

Подготовка проектов межевания территорий выполняется как для застроенных, так и подлежащих застройке территорий. В первом случае он обеспечивает оформление землеотводных документов и базу налогообложения, во втором – конкурсное распределение участков.

Проект межевания может быть в составе проекта планировки или в виде отдельного документа.

В проекте межевания отображаются:

1. красные линии (по проекту планировки);
2. места допустимого размещения строений на земельном участке;
3. границы застроенных земельных участков (в т.ч. линейных объектов);
4. границы формируемых земельных участков для предоставления;
5. границы земельных участков для объектов (РФ, субъекта РФ, местного значения);
6. границы территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории и др.;
7. границы зон действия публичных сервитутов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Подготовка градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) осуществляется в составе проекта межевания или отдельным документом, для застроенных или подлежащих застройке территорий.

В ГПЗУ указываются:

1. границы земельного участка, место размещения объекта, границы действия публичных сервитутов; кадастровый номер (при его наличии);
2. информация о градостроительном регламенте и видах разрешенного использования земельного участка, параметрах объекта (или отсутствие регламента);
3. информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, другие сведения.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановление Правительства РФ.

Порядок рассмотрения, согласования и утверждения проектов планировки и межевания аналогичен процедуре согласования документов территориального планирования может быть уточнен согласно НПА субъекта РФ или НПА органа местного самоуправления. Публичные слушания проводятся только по проектам местного самоуправления.

Проект межевания и ГПЗУ могут быть разработаны по заявке физического или юридического лица на земельный участок, правообладателем которого он является (в течение 30 дней).

**6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов. Инженерные изыскания, проектирование. Государственная и негосударственная экспертиза. Выдача разрешений на строительство, осуществление строительства, выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию. Строительный контроль и государственный строительный надзор.**

Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства состоит из следующих этапов:

1. инженерно-геологические изыскания;
2. разработка и согласование проектной документации;
3. государственная (или негосударственная) экспертиза проектной документации;
4. выдача разрешения на строительство объекта;
5. строительство объекта, строительный контроль, государственный строительный надзор;
6. выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливается с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания заказчика (застройщика) в зависимости от назначения объекта, конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий строительства.

Проектная документации содержит материалы в текстовом виде и в виде карт (схем), чертежей, определяющих архитектурные, функционально-технические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства (реконструкции) объектов капстроительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются характеристики надежности и безопасности объекта.

Заказчик-застройщик заключает договор с физически или юридическим лицом на выполнение проектной документации и обязан представить следующие исходные данные:

1. градостроительный план земельного участка;
2. результаты инженерных изысканий (при отсутствии - задание на выполнение инженерных изысканий);
3. технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. задание на проектирование объекта.

Проектная документация содержит следующие разделы:

(кроме проектов линейных объектов)

1. пояснительная записка с исходными данными и основными технико-экономическими показателями проектируемого объекта;
2. схема планировочной организации земельного участка (генплан);
3. архитектурные и технологические решения;
4. конструктивные и объемно-планировочные решения;
5. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий;
6. проект организации строительства объекта;
7. проект организации работ по сносу и демонтажу объектов, их частей (при необходимости сноса существующих строений);
8. перечень мероприятий по охране окружающей среды;
9. перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
10. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту;
11. смета на строительство объекта;
12. иная документация и расчеты в случаях, предусмотренных законодательством. (Например: конструктивные и теплотехнические расчеты, расчет инсоляции и естественного освещения, интерьеры основных помещений и тому подобию по заданию заказчика)!

Что еще важно знать о процессе подготовки проектной документации ?

Не требуется подготовка документации при строительстве, реконструкции, ремонте индивидуального жилого дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проекта. К сожалению, вопрос получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию детально законодательством в случае строительства его без проектной документации. Кроме того, индивидуальным жилищным строительство является тогда, когда дом возводится собственными силами для проживания своей семьи (возможно с помощью родственников и знакомых).

Очень важным является получение техусловий на подключение объекта к сетям инженерного обеспечения. Часто заказчик поручает эту работу проектным организациям по отдельному договору.

Запрашивать техусловия может только правообладатель земельного участка, либо орган местного самоуправления.

Процедура получения описана Земельным кодексом РФ (ст.31, п.2) и уточнена Градостроительным кодексом РФ (ст.48, п.п.7,8,9,10).

Техусловия предоставляются без взимания платы в течение 14 дней по максимуму потребности и могут уточняться в течение года, к техусловиям прилагается информация о плате за подключение от организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей. Порядок подключения, размер оплаты, сроки и др. может устанавливаться Правительством РФ.

Проектная документация утверждается заказчиком ()застройщиком, но до утверждения направляется им на государственную (в отдельных случаях) или негосударственную экспертизу.

Федеральный закон от 18.12.2006 г. № 232 –ФЗ добавил (ч.16 к ст.48 Град.кодекса РФ) ч.16. НЕ допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы.

Этот же Закон разделил государственную экспертизу на уровни Федерации и субъекта Федерации.

Государственной экспертизе федерального уровня подлежат особо опасные, технически сложные и уникальные объекты, перечень которых содержится в дополненной к Государственному кодексу РФ статье 481 (сорок восемь – прим.).

Например: к особо опасным и технически сложным отнесены объекты атомной энергетики, гидротехнические сооружения, федеральные линии связи и электропередачи (более 330 кВт), космической деятельности, аэропорты, ж.д. станции, метрополитены, морские порты, автодороги федерального значения. Опасные производственные объекты перечислены в приложениях 1 и 2 к Федеральному закону от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». К уникальным – отнесены объекты со следующими характеристиками: высота более 100 м, пролеты более 100 м, наличие консоли более 20 м, заглубление подземной части более 10 м, с наличием конструкций и систем с нестандартными методами расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств.

Кроме того, иными федеральными органами проводится госэкспертиза объектов, связанных обороной и безопасностью страны и определенных НПА федеральных органов (Президент, Правительство РФ) в особых условиях (особая экономическая зона, континентальный шельф, морские воды и др.).

В остальных случаях, государственная экспертиза проектной документации проводится органом исполнительной власти субъекта РФ или подведомственным ему государственным учреждением.

Заказчик (застройщик) может направить проектную документацию на основе договора в негосударственную экспертизу, которая проводится аккредитованными организациями, в случае, если при проектировании и строительстве не предусмотрено использование бюджетных средств.

Государственной (или негосударственной ) экспертизе не подлежат следующие виды объектов:

* - отдельно стоящие жилые дома не более 3 эт. (на одну семью);
* - Блокированные жилые дома не более 3 эт. (не более 10 блоков);
* Многоквартирные дома не более 3 эт., не более 4 блок-секций;
* Гражданские здания не более 2 эт., общей площадью не более 1500 м2;
* Производственные здания без санитарно-защитных зон не более 2 эт., общей площадью не более 1500 м2;
* Повторно применяемые (типовые проекты) ранее прошедшие экспертизу, или модифицированная проектная документация, не затрагивающая характеристик надежности и безопасности зданий.

Не допускается проведение иных государственных экспертиз с 01.01.2007 г.

Срок проведения госэкспертизы объекта не более 3 месяцев.

Результатом экспертизы является положительное заключение, при отрицательном – возможная доработка и повторное направление.

Порядок организации и проведения экспертизы проектной документации, разме6р оплаты и порядок ее взимания устанавливается Правительством РФ либо органом исполнительной власти субъекта РФ.

В случае нарушения градостроительного законодательства, полномочия по осуществлению госэкспертизы проектной документации могут быть изъяты у субъекта РФ.

После прохождения экспертизы и утверждения проектной документации, заказчик (застройщик) должен (получить разрешение на строительство объекта) у уполномоченного органа местного самоуправления (департамент архитектуры и градостроительства), форма разрешения утверждена Правительством РФ.

К заявлению о получении разрешения на строительство объекта заказчик (застройщик) обязан приложить:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. градостроительный план земельного участка;
3. материалы, содержащиеся в проектной документации;
4. положительное заключение госэкспертизы;
5. разрешение на отклонение от предельных параметров (если было);
6. согласие всех правообладателей объекта реконструкции (если их несколько).

При строительстве индивидуальных жилых домов к заявлению прилагаются следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. градостроительный план земельного участка;
3. схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения жилого дома (схема генплана).

Не допускается требовать иных документов при получении разрешения на строительство (кроме перечисленных).

Разрешение на строительство выдается органом исполнительной власти соответствующего уровня в течение 10 дней . Может быть выдано разрешение на отдельные этапы строительства , реконструкции. Разрешение выдается без взимания платы. Срок действия разрешения в соответствии с проектом организации строительства, для индивидуальных жилых домов – 10 лет. При переходе права на недвижимость срок действия разрешения на строительство сохраняется.

Не требуется выдача разрешения на строительство временных (вспомогательных объектов (дачи, гаражи, киоски, навесы и др.) – перечень определяется НПА местного самоуправления)спомогателдьбных на строительство временныхохраняетсяельстваения.

Заказчик обязан в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство передать уполномоченному органу власти один экземпляр копий инженерных изысканий и проектной документации для информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капстроительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства РФ, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (пока это наличие лицензии в дальнейшем, возможно членство в саморегулирумых профорганизациях).

При осуществлении строительства по договору, заказчик должен подготовить земельный участок, а также передать материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. В случае приостановления работ более, чем на 6 месяцев, заказчик должен обеспечить консервацию объекта капстроительства.

Заказчик (застройщик) обязан заблаговременно (но не позднее 7 дней) до начала строительства уведомить орган государственного строительства надзора извещением о начале работ с приложением следующих документов:

1. копия разрешения на строительство;
2. проектная документация в объёме, необходимом для осуществления этапа строительства;
3. копия документа, о вынесении на местности осей здания (отступ от красных линий);
4. общий и специальные журналы, в которых ведётся учёт выполняемых работ.

Лицо, осуществляющее строительство (генподрядчик), обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капремонт объекта капстроительства в соответствии с заданием заказчика, проектной документацией, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ (для третьих лиц), окружающей среде, требования безопасности труда, сохранность объектов культурного наследия.

Генподрядчик также обязан обеспечивать доступ на стройплощадку представителей заказчика, представителей органа государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать заказчика, представителей органа государственного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления акта об их устранении, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утверждённой заказчиком откорректированной проектной документации, соответствующие изменения вносятся в порядке, установленном Правительством РФ.

Требования к подготовке земельных участков для строительства объектов, состав и порядок ведения исполнительной документации, порядок консервации объектов могут устанавливаться НПА РФ.

Строительный контроль, в целях соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, осуществляется генподрядчиком, а также заказчиком. Заказчик по своей инициативе (на основе договора) может привлекать проектную организацию для осуществления авторского надзора.

Генподрядчик обязан извещать орган государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте.

Замечания строительного контроля оформляются в письменной форме, об устранении указанных замечаний (недостатков) составляется акт, который предписывается лицом, предъявившем замечания и лицом, осуществляющим строительство объекта.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться НПА РФ

Государственный строительный надзор проверяет соответствие выполняемых работ в процессе строительства объекта требованиям технических регламентов и проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом федеральной исполнительной власти для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Должностные лица, осуществляющие ГСН, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капстроительства, попадающие под действие ГСН.

По результатам проведенной проверки органом ГСН составляется акт, являющийся основанием для выдачи заказчику или генподрядчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указывается вид нарушения, ссылка на НПА или требования технического регламента, а также срок устранения нарушений. Приостановление строительства (реконструкции) объекта на указанный срок в установленном законодательством РФ порядке.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора за строительством объектов, кроме предусмотренных кодексом.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, которые удостоверяет выполнение строительства (реконструкции, капремонта) объекта в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство объекта, градостроительным планом земельного участка и проектной документацией.

Для ввода объекта в эксплуатацию заказчик обращается в соответствующий орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство объекта, с заявлением, к которому прилагается:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. градостроительный план земельного участка;
3. разрешение на строительство;
4. акт приёмки объекта капстроительства (при строительстве по договору);
5. документ, подтверждающий соответствие построенного требованиям технических регламентов, подписанный лицом, осуществляющим строительство (генподрядчик);
6. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта проектной документации и подписанный генподрядчиком и заказчиком (в случае строительства объекта по договору);
7. документы, подтверждающие соответствие построенного (реконструируемого) объекта техническим условиям подписанные представителями организаций, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
8. схема, отображающая расположение построенного объекта и сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанная генподрядчиком и заказчиком (при строительстве по договору – другими словами: исполнительная топографическая съемка);
9. заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (если проводился) о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации.

Орган, выдавший разрешение на строительство, обязан проверить правильность оформления документов и в течение 10 дней выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (или мотивированный отказ).

Отказ может быть оспорен в судебном порядке.

Заказчик обязан безвозмездно передать копию исполнительной топографической съёмки органу, выдавшему разрешение на строительство, для размещения её в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта или внесения изменений в госучёт при реконструкции объекта.

Форма разрешения установлена Правительством РФ.

* 1. **Информационное обеспечение градостроительной деятельности, порядок ведения информационных систем. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.**

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСО ГД) – организованный (в соответствии с настоящим Кодексом) систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капстроительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Целью ведения ИСО ГД является обеспечение органов государственной власти и органов местного самоуправления достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности.

ИСО ГД включают в себя материалы в текстовой (или табличной) форме и виде карт (схем).

1. сведения о документах территориального планирования РФ, субъекта РФ, муниципальных образований и материалов по их обоснованию; о правилах землепользованиями застройки (изменений к ним); о документации по планировке и межеванию территорий; об изученности инженерных и муниципальных нужд;
2. дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участков;
3. иные документы и материалы;

Дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участков открываются на каждый земельный участок и содержат:

1. градостроительный план земельного участка;
2. результаты инженерных изысканий;
3. проектная документация;
4. документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатами инженерных изысканий;
5. заключение государственной экспертизы проектной документации;
6. разрешение на строительство;
7. документы об использовании земельного участка под строительство, если на него не распространяется действие градостроительного регламента;
8. решение органа местного самоуправления о разрешении на условие условно разрешённый вид использования;
9. документы, подтверждающие соответствие построенного объекта проектной документации;
10. акт приёмки объекта капстроительства;
11. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
12. исполнительная топографическая съёмка построенного объекта, иные документы к материалам (например: технические паспорта на ранее построенные объекты и др.)

Сведения ИСО ГД систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории РФ, или являются открытыми и общедоступными за исключением тех, которые отнесены к гостайне.

Все необходимые документы, после их принятия или утверждения органами государственной власти и органами местного самоуправления в течение 7 дней направляются уполномоченному органу местного самоуправления и в течение 14 дней, после их получения и обработки вносятся в ИСО ГД. Документирование осуществляется на электронных и бумажных носителях (в случае расхождения, приоритет за бумажным носителем).

Порядок ведения ИСО ГД устанавливается Правительством РФ.

Предоставление сведений ИСО ГД, размер и порядок взимания плате за них устанавливается Правительством РФ.

Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, в последнее время значительно ужесточена Федеральным законом от 18.12.2006 г. от № 232 – ФЗ. Это связано с освобождением государства от централизованных функций и повышением ответственности профессиональных сообществ за результаты своей деятельности.

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности 6есут дисциплинарную, имущественную, администрантивну, уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Законодательством предусмотрено возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц:

1. при осуществлении территориального планирования и градостроительного зондирования;
2. при выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве (реконструкции, капремонте) объектов.

При этом органы государственной экспертизы и органы государственного строительного надзора, органы местного самоуправления в случае их вины в допущенных нарушениях и причинении вреда, несут субсидиарную ответственность соответственно РФ, субъект РФ, либо органы местного самоуправления. При этом возможна компенсация вреда со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления для определённых категорий физических лиц, что не избавляет виновных ответственности.

Для расследования случаев причинения вреда создаются технические комиссии для установления причин такого нарушения и определения лиц, виновных в указанных нарушениях, а также необходимых мер по восстановлению благоприятных условий.

ФЗ – 232 также внесены изменения в Кодекс РФ об административных правонарушениях, где значительно увеличены штрафные санкции:

Например:

* нарушение требований проектной документации, технических регламентов, стандартов, СН и Г и т.п. – административный штраф в МРОТ:
* граждан -5-10, должностных лиц – 50-100, физ. Лиц – 5-100, юр.лиц – 300-1000.
* Тоже с нарушением характеристик безопасности и надежности:
* гражд. 20-50, должност. лиц 200-500, физ.лиц 200-5--, юр.лиц 1000-5000.
* Нарушение установленного порядка строительства (реконструкции):
* Строительство без разрешения на строительство:

граждан -20-50, должностных лиц – 200-500, физ. Лиц – 200-500, юр.лиц – 5000-10000 или приостановка деятельности на 3 месяца.