Градостроительный кадастр

 Градостроительный кадастр – государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

Градостроительный кадастр включает в себя:

* градостроительную документацию (генплан, проекты планировки кварталов, микрорайонов, проекты застройки);
* правила застройки;
* картографический материал;
* сведения по геологии;
* сведения об экологическом состоянии территории;
* кадастровое зонирование территории;
* отводы земельных участков под застройку;
* резервирование земельных участков для государственных и общественных нужд;
* реестр строящихся объектов;
* генеральные схемы инженерного обеспечения города;
* КТС;
* проект межевания территории;
* проект водоохранных зон;
* автоматизированная система ведения градостроительного кадастра;
и др.

 Градостроительная деятельность

деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений ( Градостроительный кодекс Российской Федерации )

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 Государственный градостроительный кадастр Российской Федерации представляет собой единую систему учета, регистрации, хранения и предоставления информации по объектам следующих территориальных уровней:

* Российская Федерация;
* субъект Российской Федерации (республика, край, область, город федерального значения, автономная область, автономный округ);
* муниципальное образование (район или приравненная к нему единица, городское поселение, городской район или приравненная к нему единица, группа сельских поселений - сельский округ или приравненная к нему единица, сельское поселение).

*Градостроительный кадастр (ГК) содержит информацию о*:

* градостроительных регламентах;
* состоянии территории, ее использовании, внешних условиях (необходимую для контроля за соблюдением регламентов, их пересмотра);
* градостроительной ценности территории.

 Целостность системы ГК обеспечивается единством правовой, нормативной и методической баз создания и ведения градостроительных кадастров объектов всех территориальных уровней, разработка которых организуется и контролируется Минстроем России, а также соблюдением надлежащих требований к технологии ведения всех ГК, которые устанавливаются нормативными документами Минстроя России.

  ГК различных объектов одного территориального уровня содержат обязательный набор сведений, свойственных этому уровню, в унифицированной форме, что обеспечивает их сопоставимость. Состав и форма предоставления обязательных сведений в кадастрах объектов разных уровней взаимно увязаны таким образом, чтобы обеспечить их преемственность.

 ГК наряду с другими государственными территориальными отраслевыми кадастрами и регистрами входит в единую информационно-правовую систему регулирования использования территории Российской Федерации. ГК обеспечивает эту систему интегральной информацией.

Информация поступает в ГК из официальных документов:

* действующих нормативных правовых актов;
* утвержденной градостроительной и иной проектной документации, действующих нормативных документов;
* действующих ГК прочих территориальных уровней, отраслевых кадастров, регистров, реестров и др.

 Из отраслевых кадастров и регистров заимствуются сведения, необходимые для оформления кадастровых документов ГК, контроля за соблюдением градостроительных регламентов, пересмотра их и показателей градостроительной ценности. Ссылка на источник информации фиксируется в самом ГК.

ЗАДАЧИ И НАЗНАЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА

* Градостроительный кадастр предназначен для решения следующих задач:
* учет и регистрация градостроительных регламентов и градостроительной ценности территории;
* доведение информации о градостроительных регламентах до лиц, ответственных за их соблюдение;
* отслеживание соблюдения градостроительных регламентов и обоснование наложения санкций за ущербы, нанесенные их нарушением;
* информационное обеспечение учета градостроительной ценности территории при территориальной дифференциации налогообложения недвижимости и субвенций;
* информационная поддержка правоотношений, связанных с деятельностью по изменению состояния и использования территории;
* информационное обеспечение взаимного учета интересов территорий и отраслей при согласовании решений по развитию территорий и установлении отраслевых регламентов их использования;
* информационное обеспечение защиты прав граждан на установленный уровень качества среды их проживания и деятельности.

*Информация ГК подлежит использованию:*

* органами исполнительной власти при разработке и согласовании правовых и нормативных актов по вопросам регулирования использования территории; при формировании заказов на изыскания, исследования, разработку проектной документации; при согласовании проектной документации и целевых программ;
* инвесторами в качестве исходной информации для бизнес-планов;
* проектными организациями в качестве исходной информации;
* юридическими и физическими лицами при осуществлении ими прав и обязанностей по использованию территории земельных участков;
* органами исполнительной власти и судебными органами при разрешении конфликтов, вызванных фактическим или ожидаемым нанесением ущербов, связанных с нарушением или изменением градостроительных регламентов;
* отраслевыми кадастровыми и иными информационными службами для учета градостроительных регламентов и градостроительной ценности территории.

ВЛАДЕЛЬЦЫ, РАСПОРЯДИТЕЛИ И ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА.

*ФОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ*

Владельцами информационных ресурсов (фондов) ГК являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования в лице их высших органов исполнительной власти. Распорядителями информационных фондов ГК по уполномочию их владельцев являются:

ГК Российской Федерации  - Минстрой России;

ГК субъекта Российской Федерации  - орган архитектуры и градостроительства субъекта Российской Федерации;

ГК муниципального образования  - орган архитектуры и градостроительства муниципального образования.

 *Пользователями ГК могут быть:*

* подразделения и службы Минстроя России;
* другие министерства, ведомства и федеральные службы Российской Федерации;
* службы администрации Президента Российской Федерации;
* органы государственной власти субъектов Российской Федерации;
* органы местного самоуправления муниципальных образований;
* градостроительные проектные и научно-исследовательские организации;
* отраслевые проектные и проектно-изыскательские организации;
* службы ГК;
* службы других государственных кадастров, регистров и реестров;
* юридические и физические лица, владеющие, распоряжающиеся и пользующиеся земельными участками и связанной с ними недвижимостью;
* организации и граждане Российской Федерации.

 Информация ГК предоставляется пользователям в форме кадастровых документов, кадастровых справок и санкционированного прямого доступа.

Кадастровый документ - градостроительный паспорт, выдаваемый органу государственной власти (местного самоуправления) или юридическому (физическому) лицу, осуществляющему функции владения, пользования, распоряжения определенной территорией, обязательный, имеющий юридическую силу, составленный по определенной форме и содержащий сведения о градостроительных регламентах и градостроительной ценности территории, другие сведения о ее состоянии, использовании, внешних условиях, необходимые для контроля.

Кадастровый документ ГК является информационной основой правоотношений, связанных с изменением состояния и использования территорий.

*Кадастровая справка* - выдаваемый потребителю кадастровой информации документ, содержащий запрашиваемые сведения.

Прямой санкционированный доступ к кадастровой информации без права ее изменения может быть предоставлен отдельным пользователям по списку, утверждаемому распорядителем информационных фондов ГК.

Порядок оформления и выдачи кадастровых документов, кадастровых справок и разрешений на прямой доступ устанавливается федеральным нормативным документом.

СОДЕРЖАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА

ОБЩАЯ  ХАРАКТЕРИСТИКА СОДЕРЖАНИЯ  ГК

*ГК объекта любого территориального уровня содержит сведения:*

* о градостроительных регламентах;
* о состоянии и использовании территории, внешних условиях;
* о градостроительной ценности территории;
* об общей и относящейся к данной территории правовой и нормативной документации по градостроительству, об относящейся к данной территории проектной и изыскательской документации;
* об органах государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лицах, имеющих правомочия владения, пользования и распоряжения территориальными элементами, объектами, коммуникациями, ответственных за соблюдение градостроительных регламентов.

Градостроительные регламенты характеризуются видами и параметрами изменений состояния и использования территории, действующими в пределах установленного срока. Основанием регистрации регламентов являются утвержденная градостроительная документация и другие обязательные к исполнению проектные и нормативные документы. Сведения о градостроительных регламентах представляются по зонам, другим территориальным элементам, объектам, на которые эти регламенты распространяются.

Состояние территории характеризуется составом, пространственным распределением, количественными и качественными показателями ее компонентов.

Использование территории характеризуется составом функций, их пространственным распределением, количественными и качественными показателями их воздействия на окружающую среду.

Внешние условия характеризуются пространственным распределением, количественными и качественными показателями влияния на территорию инфраструктурных ресурсных, экологических и других факторов ее окружения.

Градостроительная ценность территории выражается сравнительными условными показателями.

Характеристики фактического состояния и использования территорий и внешних условий приводятся в виде показателей, сопоставимых с показателями градостроительных регламентов.Основаниями учета этих сведений являются официальные документы (п. 3.5) источников информации (п. 7.4).

Правовая, нормативная, изыскательская и проектная документация характеризуется ее реквизитами, назначением, сведениями о содержании, данными о согласовании и утверждении и представляется в ГК по отдельным документам вместе с их классифицирующими признаками, помогающими быстро отыскать необходимый документ. Источниками сведений являются органы управления, утверждающие документы, заказчики и исполнители документации.

Органы государственной власти и местного самоуправления, юридические и физические лица характеризуются их реквизитами.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ УЧЕТНЫЕ ЕДИНИЦЫ ГК

Информация в базе данных ГК представляется по информационным учетным единицам следующих основных типов.

1. Только в федеральном ГК:

зоны, регламентирующие градостроительное освоение территории Российской Федерации.

2. В федеральном ГК и ГК субъектов Российской Федерации:

3. В ГК субъектов Российской Федерации и муниципальных образований:

4. В ГК любого территориального уровня (в соответствии с территориальным уровнем и значением объекта):

* зоны (районы) по инженерно-строительному зонированию (районированию);
* природные системы и хозяйственные объекты, являющиеся источниками опасных природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
* территории и объекты, подверженные опасным воздействиям природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
* особо охраняемые природные территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
* историко-культурные объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
* рекреационные территории и объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
* производственные предприятия и объекты, требующие специального регламентирования использования их территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
* земельные участки (землепользования);
* участки транспортных коммуникаций;
* узлы транспортных коммуникаций;
* участки инженерных коммуникаций;
* узлы инженерных коммуникаций.

Кроме того, в качестве информационных учетных единиц в ГК объектов всех уровней представлены органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, имеющие правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами, коммуникациями, сведения о которых включены в ГК.

ВЕДЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА

*Правовой основой формирования и функционирования ГК являются:*

* правовые и нормативные акты о градостроительном кадастре Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
* утвержденные органами государственной власти (местного самоуправления) положения о ГК;
* правовые или нормативные акты органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, обеспечивающие поступление в ГК требуемой информации;
* нормативные акты органов государственной власти (местного самоуправления), определяющие условия прямого доступа и категории пользователей, имеющих право на прямой доступ к ГК;
* свидетельства Минстроя России о включении ГК в систему государственного градостроительного кадастра Российской Федерации.

Ведение каждого ГК осуществляется кадастровой службой органа архитектуры и градостроительства.

*Кадастровая служба осуществляет:*

* регулярное получение информации, заносимой в ГК (на начальном этапе создания ГК - первичное получение информации);
* первичную обработку (контроль) данных и занесение их в кадастр; занесение данных в кадастр является прерогативой исключительно кадастровой службы;
* обслуживание программных и технических средств ведения ГК;
* обслуживание систем хранения и архивирование информации;
* обмен информацией с другими ГК;
* защиту информации от несанкционированного доступа по условиям, определяемым нормативным правовым актом органа государственной власти Российской Федерации (субъекта Российской Федерации);
* формирование кадастровых документов, их выдачу по уполномочию органа архитектуры и градостроительства;

формирование кадастровых справок по запросам пользователей в пределах санкционированного доступа к информации ГК и передачу их пользователям;

* обеспечение непосредственного санкционированного доступа к кадастровым системам отдельных пользователей в соответствии со списком, утверждаемым распорядителем информационных фондов ГК;
* адаптацию и дополнение общих методических и нормативных положений ГК применительно к особенностям данного ГК;
* развитие и совершенствование ГК территориального объекта;
* ведение банка градостроительных данных, образующего вместе с ГК информационную базу градостроительной деятельности.
* Кадастровые службы муниципальных образований осуществляют также:
* первичное рассмотрение заявок владельцев, пользователей, распорядителей земельных участков, строений, участков и узлов инженерных и транспортных коммуникаций на намечаемые ими преобразования с точки зрения их соответствия действующему градостроительному регламенту, составление заключений и передачу их органу архитектуры и градостроительства муниципального образования;
* регистрацию заявок владельцев, пользователей, распорядителей земельных участков, строений, участков и узлов инженерных и транспортных коммуникаций на намечаемые ими преобразования и выданных разрешений, запрещений или ограничений на заявленные преобразования.

 При отсутствии в муниципальном образовании своей кадастровой службы по договоренности его органов местного самоуправления с органами власти субъекта Российской Федерации ведение его ГК может осуществлять иная кадастровая служба в субъекте Российской Федерации. При этом владельцем информационных фондов ГК остается муниципальное образование.

 *Источниками информации, подлежащей занесению в ГК, являются:*

* службы Роскартографии и территориальные изыскательские службы - картографические материалы по конкретным единицам учета территориального объекта в виде электронных карт или на бумажных носителях;
* проектные и изыскательские организации - сведения о проведенных проектных и изыскательских работах соответствующего уровня, сведения об установленных в утвержденных проектных работах ограничениях использования территории;
* органы государственной статистики - сведения об отраслевой структуре хозяйства территориального объекта, населении, наличии и потреблении природных ресурсов и др.;
* органы архитектуры и градостроительства - сведения о разработке проектной и изыскательской документации соответствующего уровня, сведения об утвержденных правовых и нормативных документах по градостроительству и регулированию использования территории;
* органы отраслевого управления, устанавливающие регламенты природопользования, - данные о территориальном распределении и условиях использования природных ресурсов, об экологической ситуации, о регламентах природопользования;
* органы охраны природной среды - данные об охраняемых природных территориях;
* органы охраны историко-культурного наследия  данные об учитываемых и охраняемых объектах историко-культурной среды;
* другие органы отраслевого управления, службы эксплуатации - сведения об утвержденных отраслевых территориальных проектах, затрагивающих интересы данного территориального объекта; отраслевые данные по единицам учета территориального объекта (транспорт, инженерные коммуникации, источники, подверженность территорий воздействию опасных природных и техногенных процессов и др.);
* органы государственной власти (местного самоуправления) территориального объекта - сведения об утверждении проектной и приемке изыскательской документации по объекту, об утвержденных правовых и нормативных документах по градостроительству и регулированию использования территории;
* служба градостроительного мониторинга - данные о градостроительной ситуации (фактическом состоянии территории и его изменениях);
* кадастровые и другие информационные службы ведомств - регламенты и характеристики по перечню, установленному нормативными документами органов государственной власти или по соглашению;
* службы других ГК - сведения, передаваемые ими в данный ГК;
* другие организации (согласно перечню, установленному органами государственной власти и местного самоуправления).

 Кадастровая служба регистрирует получение данных ГК и выдачу пользователям кадастровых документов и кадастровых справок в специальном внутреннем документе (журнале). Регистрация, учет и хранение кадастровой информации осуществляются в соответствии с инструкциями, методическими указаниями и стандартами, утвержденными Минстроем России.

  Порядок обмена информацией между ГК объектов разного территориального уровня устанавливается специальным нормативным документом Минстроя России.

  Выдача кадастровых документов производится за плату, определяемую затратами на их подготовку и оформление. Справочная информация ГК предоставляется органам государственной власти и местного самоуправления бесплатно, юридическим и физическим лицам -  за плату, определяемую распорядителем ГК территориального объекта.

ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА

*Создание каждого ГК включает в себя:*

* разработку концепции, программы, проекта его создания;
* правовое, нормативное и методическое обеспечение;
* организацию функционирования кадастровых структур (служб и органов управления);
* формирование программно-технических комплексов;
* информационное обеспечение;
* формирование информационно-коммуникационной системы;
* кадровое обеспечение.

Финансирование создания и ведения ГК обеспечивается его владельцами из бюджетных средств и привлекаемых внебюджетных источников. Бюджетные средства формируются из предусмотренной законодательством части отчислений в местный и государственный бюджеты от налогов на землю, платежей за ресурсы и недвижимость поселений и объектов межселенной инфраструктуры, штрафов за нарушение градостроительного законодательства, платы за кадастровые услуги, а также части средств, направляемых из государственного и местного бюджетов на информационное обеспечение органов исполнительной власти.

Работы по созданию ГК распределяются следующим образом.

*Минстрой России*: организует разработку правовой и нормативно-методической базы ГК (образцы нормативных правовых документов по созданию и ведению ГК, образцы кадастровых документов ГК, базовая структура данных ГК, стандарты предоставления информации ГК, руководство по технологии ведения ГК, рекомендации по использованию ГК в управленческой деятельности); создает федеральный ГК и организует его информационное обеспечение; организует оказание методической помощи и помощи в подготовке кадров субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям в процессе создания их ГК.

*Органы государственной власти субъектов Российской Федерации*: формируют правовую базу создания своих ГК и ГК муниципальных образований в своем составе; создают свои ГК и организуют их информационное обеспечение;

организуют оказание методической помощи и помощи в подготовке кадров муниципальным образованиям в процессе создания их ГК.

*Органы местного самоуправления муниципальных образований*: формируют правовую базу создания своих ГК; организуют подготовку кадров для ведения своих ГК; создают свои ГК и организуют их информационное обеспечение.

 *Независимо от территориального уровня ГК предусматривается выполнение следующих основных видов работ по этапам их создания.*

На первом этапе:

* формирование заказов на выполнение работ по градостроительному проектированию, результатом которых должно стать зонирование территории по ее градостроительной ценности и регулятивное зонирование, устанавливающее градостроительные регламенты;
* разработка концепции, программы, проекта создания ГК;
* разработка и принятие документов, устанавливающих правовые основы создания и ведения ГК; создание кадастровой службы; формирование структуры данных ГК; установка программного обеспечения ГК; инвентаризация и первичная обработка имеющейся информации, подлежащей включению в ГК; первичное заполнение и пробная эксплуатация основных компонентов ГК.

На втором этапе:

* развитие кадастровой службы;
* организация регулярного поступления информации в ГК;
* заполнение ГК и его опытная эксплуатация (регистрация поступающей информации, формирование кадастровых документов и справок; регистрация их выдачи).