



КонсультантПлюс

**"Правовое регулирование
градостроительной
деятельности"
(Гринев В.П.)
("ГроссМедиа", 2006)**



ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Материал подготовлен с использованием правовых актов
по состоянию на 5 мая 2005 года

В.П. ГРИНЕВ

Гринев Валерий Павлович - руководитель Договорно-правового департамента ООО "Компания Стройгарант", окончил Российскую академию правосудия, старший научный сотрудник, автор практического пособия "Участие граждан и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" и др.

Рецензент:

Винокур Эрнст Иосифович - 1-й зам. генерального директора ГУП г. Москвы "МОСПРОЕКТ-3" (Институт по проектированию жилых и общественных зданий, благоустройства и городского дизайна) Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы.

Введение

Основным документом правового регулирования градостроительной деятельности в настоящее время является вступивший в силу 10 января 2005 года Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (далее - Градостроительный кодекс). Этот Кодекс - второй по счету.

Первый Градостроительный кодекс Российской Федерации вступил в силу 7 мая 1998 года.

При этом следует отметить, что часть положений Градостроительного кодекса в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ <*> вводится поэтапно. Сроки введения этих положений и их содержание приведены в [Приложении N 3](#) к настоящему изданию.

<*> О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Градостроительный кодекс состоит из 9 глав, включающих 63 статьи <*>.

<*> Для сравнения следует отметить, что Градостроительный кодекс в редакции Федерального закона от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ состоял из 16 глав, включающих 73 статьи. Подробнее о Градостроительном кодексе в редакции Федерального закона от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ см.: Королев А.Н., Плешакова О.В. [Комментарий](#) к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ (постатейный). Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 1



ноября 2003 года.

Как кодифицированный акт федерального значения он определяет понятия и принципы градостроительной деятельности, состав, соподчиненность и правоотношения всех хозяйствующих субъектов в области градостроительной деятельности ([глава 1](#) - 5 статей, с 1-й по 5-ю), полномочия в этой области органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в том числе городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органов местного самоуправления ([глава 2](#) - 3 статьи, с 6-й по 8-ю, и [глава 9](#) - 1 статья - 63).

Одной из отличительных особенностей Градостроительного кодекса от своего предшественника <*> является тот факт, что этим Кодексом предусматривается, наряду с административной ответственностью за нарушение законодательства о градостроительной деятельности соответствующих субъектов, имущественная, дисциплинарная и уголовная ответственность, включая возмещение или компенсацию вреда, причиненного не только жизни или здоровью физических лиц, но и имуществу физических или юридических лиц ([глава 8](#) - 5 статей, с 58-й по 62-ю).

<*> Градостроительным кодексом РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ ([ст. 70](#)) предусматривалась только компенсация в административном порядке вреда, причиненного гражданам в результате нарушения законодательства РФ о градостроительстве и повлекшего за собой существенное изменение среды жизнедеятельности.

Следует отметить, что согласно [ст. 9](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ <*> определен и более четко сформулирован весь спектр отношений, к которым применяется Градостроительный кодекс. В частности, этим Кодексом стали регулироваться отношения в следующих областях <***>:

<*> О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

<***> К отношениям, возникшим до введения в действие Градостроительного [кодекса](#), его положения применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие.

- территориального планирования ([глава 3](#) - 21 статья, с 9-й по 29-ю);
- градостроительного зонирования ([глава 4](#) - 11 статей, с 30-й по 40-ю);
- планировки территории ([глава 5](#) - 6 статей, с 41-й по 46-ю);
- архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства ([глава 6](#) - 9 статей, с 47-й по 55-ю);
- информационного обеспечения градостроительной деятельности ([глава 7](#) - 2 статьи: 56, 57).

Так, в частности, в нормах Градостроительного [кодекса](#), касающихся отношений в области территориального планирования, закреплены виды и содержание схем территориального планирования, порядок их реализации, в том числе согласования и государственной экспертизы.



Нормами Градостроительного кодекса, связанными с отношениями в области градостроительного зонирования, определены порядок установления территориальных зон, правила землепользования и застройки, правовой режим земельных участков (градостроительный регламент), виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В нормах Градостроительного кодекса, относящихся к отношениям по планировке территории, определен состав и содержание материалов, касающихся проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков.

Необходимо отметить, что вышеперечисленными нормами впервые в градостроительной практике на федеральном уровне предусмотрен порядок организации и проведения публичных слушаний, а также опубликования и размещения градостроительной информации, в том числе подготовки и утверждения схем территориального планирования, проектов генеральных планов поселений и городских округов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории на официальных сайтах соответствующих органов управления в сети "Интернет".

В этой связи определенный интерес для читателя может представить Приложение N 4, в которое вынесены вопросы, касающиеся проведения публичных слушаний и порядка информирования граждан о градостроительной деятельности, а также и Приложение N 5, в котором освещены вопросы, подлежащие размещению в сети "Интернет".

Что касается норм Градостроительного кодекса, регламентирующих архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, следует отметить, что этими нормами определен порядок проведения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, ее экспертизы, выдачи разрешений на строительство и его осуществление, строительный контроль, надзор, а также выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Наряду с внедрением необходимости использования сети "Интернет" для опубликования градостроительной информации, также впервые в законодательной практике градостроительства введены нормы информационного обеспечения градостроительной деятельности, порядок ведения информационных систем, предоставления и оплаты градостроительных сведений.

Вместе с тем, несмотря на ряд отличительных признаков, в новом Градостроительном кодексе сохранен принцип разграничения предметов ведения и компетенции в области градостроительной деятельности органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

При этом основную цель нового Градостроительного кодекса можно сформулировать как содействие становлению правового государства и повышению правовой культуры граждан, обеспечение благоустройства муниципальных районов, поселений и городских округов, рационального природопользования, оптимальных условий жизнедеятельности населения и установления общественного контроля над решениями, принимаемыми в сфере градостроительной деятельности органами государственной власти, местного самоуправления, а также юридическими лицами и отдельными гражданами.

В интересах более глубокого представления социальной значимости Градостроительного кодекса в работе использованы основные положения и других нормативных правовых актов, регулирующих



правоотношения субъектов в области градостроительства. [Перечень](#) этих актов по состоянию на 05.05.2005 приведен в Приложении N 2.

Следует отметить, что преломление нормативной правовой базы через призму нового Градостроительного кодекса позволило не только представить более полно круг основных понятий о градостроительстве (список основных понятий ([Глоссарий](#)) приведен в Приложении N 1), но и дать возможность читателю получить реальное представление о состоянии и перспективах развития правового регулирования градостроительной деятельности в целом.

Безусловно, эффективность принятого 29 декабря 2004 г. Градостроительного [кодекса](#) можно будет оценить только на основе анализа правоприменительной практики по всем видам ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, включая дисциплинарную, имущественную, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В силу особой значимости Градостроительного кодекса для целей правового регулирования градостроительной деятельности в целом при составлении содержания настоящего издания использованы названия его глав и статей. В силу этого обстоятельства работа, так же как и Градостроительный кодекс, состоит из девяти глав с аналогичными Градостроительному кодексу названиями, в каждой из которых помещены разделы с аналогичными статьям названиями.

Содержание каждой главы, помимо положений Градостроительного [кодекса](#), дополнено положениями других, относящихся к градостроительной деятельности нормативных правовых актов не только федерального значения, но и взятых в качестве иллюстративного примера нормативных правовых актов, изданных соответствующими органами в городе Москве как субъекте Российской Федерации.

Выбранный подход изложения материала позволил представить в систематизированном виде весь комплекс решаемых при градостроительстве вопросов.

Следует отметить, что перечень этих вопросов практически совпадает с предложенным вариантом построения содержания настоящей работы.

В силу этого читатель, ознакомившись с содержанием данного издания, может не только представить масштабы правового поля в области градостроительной деятельности, но и получить практические рекомендации по использованию соответствующих положений нормативных правовых актов в интересах решения интересующих его проблем, в том числе при архитектурно-строительном проектировании, строительстве или реконструкции объектов капитального строительства.

Этому способствует тот факт, что практически каждое положение настоящего издания имеет ссылку на соответствующий документ.

Учитывая то обстоятельство, что введение в действие ряда положений градостроительного законодательства имеет разнос по времени, вплоть до 2010 года, в работе в отдельное Приложение ([Приложение N 3](#)) обобщены и вынесены положения, вводимые в определенные даты.

С целью облегчения поиска ответов на интересующие читателей вопросы в области градостроительства работа включает в себя также не только полный текст Градостроительного [кодекса](#) ([Приложение N 8](#)), но и текст Федерального [закона](#) Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N



191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" ([Приложение N 9](#)).
Ввиду особой значимости вопросов местного значения для градостроительной деятельности в [Приложение N 7](#) помещена одноименная [глава 3](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ <*>.

<*> Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, от 18.04.2005 N 34-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ), с изм. и доп. от 30.12.2004.

В заключение можно отметить, что с учетом изданного ранее Постатейного [комментария](#) к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ, подготовленного с использованием правовых актов по состоянию на 1 ноября 2003 года А.Н. Королевым и О.В. Плешаковой, настоящее издание необходимо трактовать не только как комментарий Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ в целом, а прежде всего как результат комплексного анализа не только этого нормативного правового акта, но и действующего по состоянию на 05.05.2005 российского законодательства и правовых отношений в области градостроительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности в городе федерального значения Москве как одном из субъектов Российской Федерации <*>.

<*> При подготовке настоящего издания использованы электронные тексты документов из Справочной правовой системы КонсультантПлюс.

Работа предназначена для руководителей и специалистов проектных и строительных организаций, в том числе государственных служащих, предпринимателей, преподавателей, студентов, соискателей и аспирантов вузов и иных лиц, интересующихся вопросами правового регулирования градостроительной деятельности.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основные понятия, используемые в нормативных правовых актах о градостроительной деятельности

В связи с тем, что настоящее издание подготовлено с использованием не только Градостроительного [кодекса](#), но и других нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области градостроительства (непосредственно для составления списка понятий использовано около 20 источников, поименованных в сноске под номером 9) <*>, то, как следствие, представилось интересным составить список с учетом понятий, вводимых в интересах этих нормативных правовых



актов, и изложить их, для удобства восприятия и использования в практической деятельности, в алфавитном порядке.

<*> 1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая - Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 N 18-ФЗ, от 12.08.1996 N 111-ФЗ, от 08.07.1999 N 138-ФЗ, от 16.04.2001 N 45-ФЗ, от 15.05.2001 N 54-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 161-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 29.07.2004 N 97-ФЗ, от 29.12.2004 N 192-ФЗ, от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

2. Водный кодекс Российской Федерации от 16.11.1995 N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

3. Федеральный закон "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

4. Федеральный закон от 27 мая 1996 года N 57-ФЗ "О государственной охране" в ред. ст. 15 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса".

5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

6. Градостроительный кодекс от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ (утрачивает силу с 1 июля 2006 года - ст. 11 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ).

7. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

8. Федеральный закон от 10 января 2002 г. "Об охране окружающей среды" N 7-ФЗ.

9. Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. "О техническом регулировании" N 184-ФЗ.

10. Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

11. Градостроительный кодекс в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

12. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...".

13. Закон города Москвы "О градостроительных нормативах и правилах" от 3 октября 2001 года N 64 (в ред. Закона г. Москвы от 12.02.2003 N 6).

14. Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта



градостроительных объектов в городе Москве".

15. Закон г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

16. Приложения 1 и 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП) - распоряжение Мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. N 378-РМ.

17. Приложение Б к МГСН 8.01-00.

18. Королев А.Н., Плешакова О.В. Постатейный [комментарий](#) к Градостроительному кодексу РФ от 7 мая 1998 г. N 78-ФЗ.

Этот список оформлен как [Глоссарий](#) и помещен в Приложении N 1.

Следует отметить, что приведенные в вышеуказанном Приложении законодательные дефиниции дают возможность получить определенное представление о наиболее значительных правовых категориях и исключают возможность двойного толкования правовых норм в области градостроительства.

1.2. Законодательство о градостроительной деятельности <*>

<*> [Ст. 3](#) Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 3](#).

Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить Градостроительному кодексу в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 3](#).



Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить Градостроительному кодексу в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 3 ст. 3.

По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 3.

Перечень нормативных правовых актов, применяемых в градостроительной деятельности на федеральном уровне и в городе федерального значения Москве как одном из субъектов Российской Федерации (в качестве примера) по состоянию на 05.05.2005, приведен в Приложении N 2 к настоящему изданию.

1.2.1. Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности <*>

<*> **Ст. 2** Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:

- обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;
- осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки;
- участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;
- ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- 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;

- ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности <*>;

<*> Данный принцип подробнее раскрывается в [ст. 58](#) главы 8 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ ([раздел 8](#) настоящего издания).

- возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме <*>.

<*> Там же. [Ст. ст. 59 - 62](#) главы 8.

1.2.1.1. основополагающие принципы градостроительной деятельности в городе Москве <*>

<*> Ст. 4 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве".

Основополагающими принципами градостроительной деятельности в городе Москве являются:

- сохранение исторически сложившегося культурного, ландшафтного, архитектурно-пространственного и средового своеобразия Москвы;

- обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности;

- обеспечение государственных и муниципальных нужд в области градостроительства;

- обеспечение прав граждан и юридических лиц на осуществление градостроительной деятельности;

- обеспечение прав граждан и юридических лиц на информацию о градостроительной деятельности и участие в обсуждении и подготовке решений органов государственной власти, органов местного самоуправления в области градостроительства.

1.3. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности <*>



<*> [Ст. 4](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции (далее - градостроительные отношения) <*>.

<*> Ч. 1 [ст. 4](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

К отношениям, связанным с принятием мер по обеспечению безопасности строительства, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и ликвидации их последствий при осуществлении градостроительной деятельности, нормы законодательства о градостроительной деятельности применяются, если данные отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений и законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов, техническими регламентами <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 4](#).

К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 4](#).

1.4. Субъекты градостроительных отношений <*>

<*> Там же. [Ст. 5](#).

Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация <*>, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица <*>, <***>.

<*> Российская Федерация состоит из республик, краев, областей, городов федерального значения,



автономной области, автономных округов - равноправных субъектов Российской Федерации. Республика (государство) имеет свою конституцию и законодательство. Край, область, город федерального значения, автономная область, автономный округ имеет свой устав и законодательство. Федеративное устройство Российской Федерации основано на ее государственной целостности, единстве системы государственной власти, разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, равноправии и самоопределении народов в Российской Федерации. Во взаимоотношениях с федеральными органами государственной власти все субъекты Российской Федерации между собой равноправны. [Ст. 5](#) Конституции РФ от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента РФ от 09.01.1996 N 20, от 10.02.1996 N 173, от 09.06.2001 N 679, от 25.07.2003 N 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 N 1-ФКЗ).

<*> Ч. 1 [ст. 5](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

<***> 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. [Ст. 48](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, часть первая - Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 N 18-ФЗ, от 12.08.1996 N 111-ФЗ, от 08.07.1999 N 138-ФЗ, от 16.04.2001 N 45-ФЗ, от 15.05.2001 N 54-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 161-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 29.07.2004 N 97-ФЗ, от 29.12.2004 N 192-ФЗ, от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации <1>, органы государственной власти субъектов Российской Федерации <2>, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции <3>, <4>.

<1> Государственную власть в Российской Федерации осуществляют Президент Российской Федерации, Федеральное Собрание (Совет Федерации и Государственная Дума), Правительство Российской Федерации, суды Российской Федерации. [Ст. 11](#) Конституции РФ от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента РФ от 09.01.1996 N 20, от 10.02.1996 N 173, от 09.06.2001 N 679, от 25.07.2003 N 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 N 1-ФКЗ).

<2> Государственную власть в субъектах Российской Федерации осуществляют образуемые ими органы государственной власти. [Ст. 11](#) Конституции РФ от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента РФ от 09.01.1996 N 20, от 10.02.1996 N 173, от 09.06.2001 N 679, от 25.07.2003 N 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 N 1-ФКЗ).

<3> Ч. 2 [ст. 5](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

<4> В Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно. Органы местного самоуправления не



входят в систему органов государственной власти. Ст. 12 Конституции РФ от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента РФ от 09.01.1996 N 20, от 10.02.1996 N 173, от 09.06.2001 N 679, от 25.07.2003 N 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 N 1-ФКЗ).

1.4.1. Субъекты (участники)
градостроительной деятельности в г. Москве <*>

<*> Ст. 3 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве".

Субъектами (участниками) градостроительной деятельности в городе Москве являются жители города Москвы, их объединения, юридические лица, осуществляющие деятельность на территории Москвы, органы местного самоуправления в городе Москве, органы государственной власти города Москвы, органы государственной власти Российской Федерации.

1.5. Объекты градостроительной деятельности в г. Москве

Объектами градостроительной деятельности в городе Москве являются территория города Москвы, территории административных округов и районов города Москвы, иные части территории города Москвы, земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами, а также объекты особого регулирования градостроительной деятельности <*>.

<*> Там же. Ст. 2.

1.5.1. Объекты особого регулирования
градостроительной деятельности в г. Москве

Объектами особого регулирования градостроительной деятельности в г. Москве являются <*>:

<*> Там же. Ч. 1 ст. 10.

- объекты культурного наследия и их территории, территории зон их охраны, иные категории исторических территорий, установленные законодательством;
- особо охраняемые природные территории, иные объекты природного комплекса, установленные законодательством;
- территории, подверженные опасным воздействиям природного и техногенного характера.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ



**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ
СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ <*>**

<*> [Гл. 2](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

2.1. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности <*>

<*> [Ст. 6](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Российской Федерации;
- 2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности;
- 4) установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- 5) организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования и государственной экспертизы проектной документации;
- 6) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;
- 7) осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 8) осуществление иных полномочий, отнесенных настоящим Кодексом, другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.

2.2. Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности <*>

<*> [Ст. 7](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:



- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- 2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом;
- 3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом.

2.3. Полномочия органов местного самоуправления
в области градостроительной деятельности <*>

<*> Там же. Ст. 8.

В соответствии с положениями главы 12 "Переходные положения" Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ <*> "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <***> полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации (п. п. 2.3.1, 2.3.2 и 2.3.3 настоящего издания), осуществляются до 1 января 2006 года.

<*> В соответствии с ч. 1 ст. 83 этого закона Федеральный закон от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" вступает в силу с 1 января 2006 года за исключением положений, для которых его главой 12 установлены иные сроки и порядок вступления в силу.

<***> Ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ.

С 1 января 2006 года органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления осуществляют полномочия в области градостроительной деятельности в рамках решения вопросов местного значения (вопросы местного значения представлены в главе 3 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (см. Приложение N 7 к настоящему изданию)) <*>.

<*> Ч. 2 ст. 84 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

2.3.1. Полномочия органов местного самоуправления
муниципальных районов в области
градостроительной деятельности <*>



<*> Ч. 2 ст. 8 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;
- 6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов.

2.3.2. Полномочия органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности <*>

<*> Ч. 1 ст. 8 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

2.3.3. Полномочия органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности <*>



<*> Там же. Ч. 3 ст. 8.

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

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городских округов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;
- 6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов.

Глава 3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ <*>

<*> Гл. 3 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

3.1. Назначение территориального планирования
и виды документов территориального планирования <*>

<*> Там же. Ст. 9.

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований <*>.

<*> Там же. Ч. 1 ст. 9.

Документы территориального планирования <*> подразделяются на:



<*> Там же. Ч. 2 ст. 9.

- документы территориального планирования Российской Федерации;
- документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- документы территориального планирования муниципальных образований.

Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений <*>.

<*> Ч. 3 ст. 9 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами <*>.

<*> Ч. 4 ст. 9 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (часть 4 статьи 9 вводится в действие с 1 января 2006 года (статья 3 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

3.2. Содержание документов территориального планирования Российской Федерации <*>

<*> Ст. 10 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Основным содержанием документов территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального планирования Российской Федерации в области <*>:

<*> Там же. Ч. 1 ст. 10.

- 1) развития федерального транспорта, путей сообщения, информации и связи;
- 2) обороны страны и безопасности государства;
- 3) развития энергетики;
- 4) использования и охраны лесного фонда;
- 5) использования и охраны водных объектов;
- 6) развития и размещения особо охраняемых природных территорий федерального значения;
- 7) защиты территорий двух и более субъектов Российской Федерации, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;



- 8) развития космической деятельности;
- 9) естественных монополий;
- 10) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации областях.

Подготовка вышеперечисленных схем территориального планирования может осуществляться в составе одного или нескольких документов территориального планирования применительно ко всей территории Российской Федерации или ее части <*>.

<*> Ч. 2 ст. 10 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

3.2.1. Содержание схем территориального планирования Российской Федерации

Схемы территориального планирования Российской Федерации могут включать в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, в том числе <*>:

<*> Там же. Ч. 3 ст. 10.

- 1) объектов федеральных энергетических систем;
- 2) объектов использования атомной энергии;
- 3) объектов обороны и безопасности;
- 4) объектов федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи;
- 5) объектов, обеспечивающих космическую деятельность;
- 6) объектов, обеспечивающих статус и защиту государственной границы Российской Федерации;
- 7) линейных объектов, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- 8) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами полномочий Российской Федерации и выполнения международных обязательств Российской Федерации.

Схемы территориального планирования Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы) <*>.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 10.

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в схемах территориального планирования Российской Федерации, включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 5 ст. 10.

- 1) цели и задачи территориального планирования;



2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

На картах (схемах), содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, отображаются <*>:

<*> Ч. 6 ст. 10 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1) границы субъектов Российской Федерации, границы закрытых административно-территориальных образований, границы особых экономических зон, границы муниципальных образований;

2) границы земель лесного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границы земель обороны и безопасности, а также планируемые границы таких земель;

3) границы территорий объектов культурного наследия;

4) границы зон с особыми условиями использования территорий;

5) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

6) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального значения или на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в федеральной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения.

3.2.2. Подготовка материалов по обоснованию проектов схем территориального планирования Российской Федерации <*>

<*> Там же. Ст. 10.

В целях утверждения схем территориального планирования Российской Федерации осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию их проектов в текстовой форме и в виде карт (схем) <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 10.

Материалы по обоснованию проектов схем территориального планирования Российской Федерации в текстовой форме включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 8 ст. 10.



- 1) обоснование вариантов решения задач территориального планирования;
- 2) перечень мероприятий по территориальному планированию;
- 3) обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;
- 4) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проектов схем территориального планирования Российской Федерации отображаются <*>:

<*> Ч. 9 ст. 10 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1) информация о состоянии соответствующей территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования. Данная информация отображается на следующих картах (схемах) <*>:

<*> Там же. Ч. 10 ст. 10.

- карты (схемы) использования территории Российской Федерации, частей территории Российской Федерации с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории;

- карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе документов территориального планирования субъектов Российской Федерации и документов территориального планирования муниципальных образований, в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, последствия размещения которых могут привести к негативным изменениям качества окружающей среды (далее - зоны негативного воздействия), карты (схемы) границ зон экологического риска и возможного загрязнения окружающей среды вследствие аварий на потенциально опасных производственных объектах и объектах транспортной инфраструктуры;

- карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства федерального значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;

- иные карты (схемы);

2) предложения по территориальному планированию. Эти предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проектов схем территориального планирования Российской Федерации и включают в себя <*>:

<*> Ч. 11 ст. 10 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



- карты (схемы) планируемого изменения границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности;
- карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения;
- иные карты (схемы).

3.2.3. Подготовка и утверждение схем территориального планирования Российской Федерации <*>

<*> Там же. Ст. 11.

1. Схемы территориального планирования Российской Федерации, в том числе внесение изменений в такие схемы, утверждаются Правительством Российской Федерации.
 2. Схемы территориального планирования Российской Федерации, включающие в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов обороны и безопасности, утверждаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в области обороны и законодательством Российской Федерации о государственной тайне.
 3. Подготовка проектов схем территориального планирования Российской Федерации осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом федеральных программ в области государственного, экономического, экологического, социального, культурного и национального развития Российской Федерации, положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования субъектов Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.
 4. Проекты схем территориального планирования Российской Федерации до их утверждения подлежат обязательному согласованию с заинтересованными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном [статьей 12](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.
 5. Проекты схем территориального планирования Российской Федерации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Российской Федерации, иных официальных документов, не менее чем за три месяца до их утверждения и могут размещаться на официальном сайте Правительства Российской Федерации в сети "Интернет". Опубликованию подлежат проекты положений о территориальном планировании, предусмотренных частью 5 [статьи 10](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 [статьи 10](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.
 6. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проектам схем территориального планирования Российской Федерации.
-



7. Схемы территориального планирования Российской Федерации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Российской Федерации, иных официальных документов, и могут размещаться на официальном сайте Правительства Российской Федерации в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения о территориальном планировании, предусмотренные частью 5 [статьи 10](#) настоящего Кодекса, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 [статьи 10](#) настоящего Кодекса.

8. Схемы территориального планирования Российской Федерации в течение трех дней со дня их утверждения направляются в высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципальных образований, применительно к территориям которых подготовлены схемы территориального планирования Российской Федерации.

9. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения схем территориального планирования Российской Федерации, вправе оспорить схемы территориального планирования Российской Федерации в судебном порядке.

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе представить предложения о внесении изменений в схемы территориального планирования Российской Федерации.

11. Внесение изменений в схемы территориального планирования Российской Федерации должно осуществляться в соответствии с требованиями, предусмотренными частями 2 - 10 [статьи 11](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

12. Состав, порядок подготовки проектов схем территориального планирования Российской Федерации, порядок внесения изменений в такие схемы устанавливаются Правительством Российской Федерации.

13. Состав, порядок подготовки, порядок согласования проектов схем территориального планирования Российской Федерации, включающих в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов обороны и безопасности, порядок внесения изменений в такие документы, особенности их опубликования устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в области обороны и законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

3.2.4. Порядок согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации <*>

<*> [Ст. 12](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

(Порядок согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации)



устанавливается Правительством Российской Федерации <*>.)

<*> Там же. Ч. 12 ст. 12.

1. Проект схемы территориального планирования Российской Федерации подлежит согласованию с высшими исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии с документами территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемых границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта Российской Федерации. Иные вопросы не могут подлежать согласованию в связи с подготовкой проекта схемы территориального планирования Российской Федерации.

2. Срок согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации не может превышать три месяца со дня его направления на согласование в высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, применительно к территориям которых подготовлен проект такой схемы территориального планирования или на территории которых может оказать негативное воздействие планируемый для размещения объект капитального строительства федерального значения.

3. Непоступление от высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в установленный срок сводного заключения на указанный в части 2 [статьи 12](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ проект рассматривается как согласие такого органа государственной власти субъекта Российской Федерации с проектом схемы территориального планирования Российской Федерации.

4. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет проект схемы территориального планирования Российской Федерации в органы местного самоуправления муниципальных образований, применительно к территориям которых подготовлен проект схемы территориального планирования Российской Федерации.

5. Органы местного самоуправления рассматривают проект схемы территориального планирования Российской Федерации в части учета в предложениях, содержащихся в указанном проекте, положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципальных образований, учета правил землепользования и застройки, предложений об изменении границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях муниципальных образований.



6. Максимальный срок рассмотрения проекта схемы территориального планирования Российской Федерации и подготовки заключений на такой проект органами местного самоуправления не может превышать тридцать дней со дня получения такого проекта. При непоступлении заключений органов местного самоуправления в установленный срок проект схемы территориального планирования Российской Федерации считается согласованным с этими органами.

7. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации на основании заключений органов местного самоуправления осуществляет подготовку сводного заключения на проект схемы территориального планирования Российской Федерации, которое может содержать положение о согласии с проектом схемы территориального планирования Российской Федерации или несогласии с таким проектом с обоснованием принятого решения.

3.2.5. Порядок создания согласительной комиссии <*>

<*> Состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 12 ст. 12 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ).

В случае поступления от одного или нескольких субъектов Российской Федерации сводных заключений, содержащих положения о несогласии с проектом схемы территориального планирования Российской Федерации с обоснованием принятого решения, в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования такого проекта принимается решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца <*>.

<*> Там же. Ч. 8 ст. 12.

3.2.5.1. Документы, представляемые согласительной комиссией, и их содержание

По результатам работы согласительная комиссия представляет <*>:

<*> Там же. Ч. 9 ст. 12.

1) документ о согласовании проекта схемы территориального планирования Российской Федерации и подготовленный для утверждения проект схемы территориального планирования Российской Федерации с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам. При наличии этих материалов Правительство Российской Федерации может утвердить схему территориального планирования Российской Федерации, предусматривающую размещение объектов капитального строительства федерального значения <*>.



<*> Ч. 13 [ст. 12](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Документы и материалы согласительной комиссии могут содержать <*>:

<*> Там же. Ч. 10 [ст. 12](#).

1) предложения об исключении из проекта схемы территориального планирования Российской Федерации материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);

2) план согласования указанных в [пункте 1](#) настоящего раздела вопросов после утверждения схемы территориального планирования Российской Федерации путем подготовки предложений о внесении в такую схему соответствующих изменений.

На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, принимается решение об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации или об отклонении проекта схемы территориального планирования Российской Федерации и о направлении его на доработку <*>.

<*> Там же. Ч. 11 [ст. 12](#).

3.2.6. Реализация схемы территориального планирования Российской Федерации <*>

<*> Там же. [Ст. 13](#).

1. Реализация схемы территориального планирования Российской Федерации осуществляется на основании плана реализации схемы территориального планирования Российской Федерации, подготовка и утверждение которого проводятся в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в течение трех месяцев со дня утверждения такой схемы.

2. В плане реализации схемы территориального планирования Российской Федерации содержатся:

1) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства федерального значения;

3) финансово-экономическое обоснование реализации схемы территориального планирования Российской Федерации.



3.3. Содержание документов территориального планирования субъектов Российской Федерации <*>

<*> [Ст. 14](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Документами территориального планирования субъектов Российской Федерации являются схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации. Подготовка указанных схем может осуществляться в составе одного или нескольких документов территориального планирования субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 14](#).

3.3.1. Содержание схем территориального планирования субъектов территориального планирования Российской Федерации

Подготовка схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации может осуществляться применительно ко всей территории субъекта Российской Федерации или к ее частям <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 14](#).

Схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации могут включать в себя карты (схемы) <*>:

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 14](#).

- планируемого развития и размещения особо охраняемых природных территорий регионального значения;
- изменения границ земель сельскохозяйственного назначения и границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- 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 Российской Федерации полномочий субъектов Российской Федерации.

Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации содержит положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы) <*>.

<*> Ч. 4 ст. 14 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 5 ст. 14.

- 1) цели и задачи территориального планирования;
- 2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

На картах (схемах), содержащихся в схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, отображаются <*>:

<*> Там же. Ч. 6 ст. 14.

- 1) границы муниципальных образований - городских округов, муниципальных районов, поселений, утвержденные в установленном порядке законом субъекта Российской Федерации;
- 2) границы земель лесного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границы земель обороны и безопасности;
- 3) границы земель сельскохозяйственного назначения и границы сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- 7) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства регионального значения или на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения.

3.3.2. Подготовка материалов по обоснованию проектов схем территориального планирования субъекта Российской Федерации



В целях утверждения схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию ее проекта в текстовой форме и в виде карт (схем) <*>.

<*> Ч. 7 ст. 14 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Материалы по обоснованию проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации в текстовой форме включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 8 ст. 14.

- 1) обоснование вариантов решения задач территориального планирования;
- 2) перечень мероприятий по территориальному планированию;
- 3) обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;
- 4) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации отображаются <*>:

<*> Там же. Ч. 9 ст. 14.

- информация о состоянии соответствующей территории, о возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования.

Данная информация отображается на следующих картах (схемах) <*>:

<*> Там же. Ч. 10 ст. 14.

- 1) карты (схемы) использования территории субъекта Российской Федерации с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории;
- 2) карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе документов территориального планирования Российской Федерации и документов территориального планирования муниципальных образований, в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства регионального значения в случае размещения таких объектов;
- 3) карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства регионального значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;



4) иные карты (схемы);

- предложения по территориальному планированию.

Указанные предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и включают в себя <*>:

<*> Ч. 11 [ст. 14](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1) карты (схемы) планируемого изменения границ муниципальных образований;

2) карты (схемы) планируемого изменения границ земель сельскохозяйственного назначения и границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения;

3) карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения;

4) иные карты (схемы).

3.3.3. Подготовка и утверждение схем территориального планирования субъектов Российской Федерации <*>

<*> Там же. [Ст. 15](#).

1. Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации, в том числе внесение изменений в такую схему, утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Подготовка схем территориального планирования субъектов Российской Федерации осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом программ в области государственного экономического, экологического, социального, культурного и национального развития субъектов Российской Федерации, положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

3. Проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации до ее утверждения подлежит обязательному согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с субъектом Российской Федерации, обеспечившим подготовку проекта схемы территориального планирования, и органами местного самоуправления муниципальных образований, применительно к территориям которых подготовлены предложения по территориальному планированию, в порядке, установленном [статьей 16](#) ГСК РФ в ред. Федерального



закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4. Проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до ее утверждения и может размещаться на официальном сайте субъекта Российской Федерации в сети "Интернет". Опубликованию подлежат проект положений о территориальном планировании, предусмотренных частью 5 [статьи 14](#) настоящего Кодекса, и проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 [статьи 14](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.

6. Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте субъекта Российской Федерации в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения о территориальном планировании, предусмотренные частью 5 [статьи 14](#) настоящего Кодекса, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 [статьи 14](#) настоящего Кодекса. Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации в течение трех дней со дня ее утверждения направляется в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти и главам муниципальных образований, применительно к территориям которых подготовлена схема территориального планирования субъекта Российской Федерации.

7. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, вправе оспорить схему территориального планирования субъекта Российской Федерации в судебном порядке.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе представить предложения о внесении изменений в схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации.

9. Внесение изменений в схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации должно осуществляться в соответствии с требованиями, предусмотренными частями 2 - 8 [статьи 15](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

10. Состав, порядок подготовки проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, порядок внесения изменений в такие схемы устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации.

3.3.4. Порядок согласования проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации <*>



<*> [Ст. 16](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации подлежит согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации планируемых границ земель лесного фонда, границ земель обороны и безопасности, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства регионального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации подлежит согласованию с высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с субъектом Российской Федерации, обеспечившим подготовку проекта такой схемы, в целях соблюдения интересов указанных субъектов Российской Федерации в установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

3. Проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также в части учета правил землепользования и застройки и содержащихся в документах территориального планирования муниципальных образований положений о территориальном планировании. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства регионального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях муниципальных образований.

4. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 3 [статьи 16](#) Градостроительного кодекса вопросов, не могут подлежать согласованию в связи с подготовкой проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.

5. Срок согласования проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации не может превышать три месяца со дня его направления на согласование в указанные в частях 1 - 3 [статьи 16](#) Градостроительного кодекса соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления.

6. Заключение на проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации,



направленные органами, указанными в частях 1 - 3 [статьи 16](#) Градостроительного кодекса, могут содержать положение о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием принятого решения.

7. В случае непоступления в установленный срок в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации заключений органов, указанных в частях 1 - 3 [статьи 16](#) Градостроительного кодекса, проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации считается согласованным с такими органами.

3.3.5. Порядок создания и работы согласительной комиссии

В случае поступления от одного или нескольких органов, указанных в частях 1 - 3 [статьи 16](#) Градостроительного кодекса, заключений, содержащих положения о несогласии с проектом схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации с обоснованием принятого решения, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования такого проекта принимает решение о создании согласительной комиссии. Состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливаются Правительством Российской Федерации [<*>](#). Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца [<***>](#).

[<*>](#) Ч. 12 [ст. 16](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

[<***>](#) Там же. Ч. 8 [ст. 16](#).

3.3.5.1. Документы, представляемые согласительной комиссией, и их содержание

По результатам работы согласительная комиссия представляет в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации [<*>](#):

[<*>](#) Там же. Ч. 9 [ст. 16](#).

1) документ о согласовании проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и подготовленный для утверждения проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам.

Вышеуказанные документы и материалы могут содержать [<*>](#):

[<*>](#) Там же. Ч. 10 [ст. 16](#).

1) предложения об исключении из проекта схемы территориального планирования субъекта



Российской Федерации материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);

2) план согласования указанных в [пункте 1](#) настоящей части вопросов после утверждения схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации путем подготовки предложений о внесении в такую схему соответствующих изменений.

На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе принять решение об утверждении схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации или об отклонении проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и о направлении его на доработку <*>.

<*> Ч. 11 [ст. 16](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

3.3.6. Реализация схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации <*>

<*> Там же. [Ст. 17](#), [ст. 16](#).

1. Реализация схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации осуществляется на основании плана реализации схемы территориального планирования Российской Федерации, который утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в течение трех месяцев со дня утверждения такой схемы.

2. В плане реализации схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации содержатся:

1) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства регионального значения;

3) финансово-экономическое обоснование реализации схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.

3.4. Документы территориального планирования муниципальных образований <*> (схемы муниципальных районов, планы поселений и городских округов)



<*> [Ст. 18](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются <*>:

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 18](#).

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) 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 настоящим Кодексом законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 18](#).

Порядок согласования документов территориального планирования муниципальных образований, состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 18](#).

Документы территориального планирования муниципальных образований могут являться основанием для изменения границ муниципальных образований в установленном порядке <*>.

<*> Там же. Ч. 4 [ст. 18](#).

3.4.1. Схемы территориального планирования муниципальных районов

3.4.1.1. Содержание схемы территориального планирования муниципального района <*> и материалов по ее обоснованию <*>

<*> Там же. [Ст. 19](#).

<*> Там же. Ч. 6 [ст. 19](#).



Схема территориального планирования муниципального района включает в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе <*>:

<*> Ч. 1 ст. 19 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) объектов электро- и газоснабжения в границах муниципального района;
- 2) автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами, мостов и иных транспортных инженерных сооружений вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;
- 3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления муниципального района.

Схема территориального планирования муниципального района содержит положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы) <*>.

<*> Там же. Ч. 2 ст. 19.

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в схеме территориального планирования муниципального района, включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 3 ст. 19.

- цели и задачи территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

На картах (схемах), содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района, отображаются <*>:

<*> Там же. Ч. 4 ст. 19.

- 1) существующие и планируемые границы поселений, входящих в состав муниципального района;
- 2) границы земель различных категорий в пределах межселенных территорий;
- 3) границы территорий объектов культурного наследия;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 5) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства местного значения или на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности муниципального района, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
- 6) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на межселенных территориях.



В целях утверждения схемы территориального планирования муниципального района осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию ее проекта в текстовой форме и в виде карт (схем) <*>.

<*> Ч. 5 ст. 19 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Материалы по обоснованию проекта схемы территориального планирования муниципального района в текстовой форме включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 6 ст. 19.

- 1) обоснование вариантов решения задач территориального планирования;
- 2) перечень мероприятий по территориальному планированию;
- 3) обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;
- 4) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проекта схемы территориального планирования муниципального района отображаются <*>:

<*> Там же. Ч. 7 ст. 19.

- 1) информация о состоянии соответствующей территории, о возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования.

Указанная информация отображается на следующих картах (схемах) <*>:

<*> Там же. Ч. 8 ст. 19.

- карты (схемы) использования территории муниципального района;
- карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе схем территориального планирования Российской Федерации, схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральных планов поселений, в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения в случае размещения таких объектов;

- карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;

- иные карты (схемы);



2) предложения по территориальному планированию.

Указанные предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проекта схемы территориального планирования муниципального района и включают в себя <*>:

<*> Ч. 9 ст. 19 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства на межселенных территориях;
- карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
- иные карты (схемы).

3.4.1.2. Подготовка и утверждение схемы территориального планирования муниципального района <*>

<*> Там же. Ст. 20.

1. Схема территориального планирования муниципального района, в том числе внесение изменений в такую схему, утверждается представительным органом местного самоуправления муниципального района.

2. Подготовка схемы территориального планирования муниципального района осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципального района, с учетом содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральных планах поселений положений о территориальном планировании, с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, утверждаемых в порядке, установленном частями 5 и 6 статьи 24 Градостроительного кодекса, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

3. Проект схемы территориального планирования муниципального района до ее утверждения подлежит в соответствии со статьей 21 Градостроительного кодекса обязательному согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Проект схемы территориального планирования муниципального района подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до ее утверждения и может размещаться на официальном сайте муниципального района в сети "Интернет". Опубликованию подлежат проект положений, предусмотренных частью 3 статьи 19 Градостроительного кодекса, и проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 4 статьи 19



Градостроительного кодекса.

5. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту схемы территориального планирования муниципального района.

6. Схема территориального планирования муниципального района подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального района в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения, предусмотренные частью 3 [статьи 19](#) Градостроительного кодекса, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 4 [статьи 19](#) Градостроительного кодекса. Схема территориального планирования муниципального района в течение трех дней со дня ее утверждения направляется в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится муниципальный район, органы местного самоуправления поселений, которые входят в состав муниципального района и применительно к территориям которых подготовлена схема территориального планирования муниципального района, органы местного самоуправления муниципальных районов и органы местного самоуправления городских округов, имеющих общую границу с муниципальным районом.

7. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения схемы территориального планирования муниципального района, вправе оспорить схему территориального планирования муниципального района в судебном порядке.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе представить в органы местного самоуправления муниципального района предложения о внесении изменений в схему территориального планирования муниципального района.

9. Внесение изменений в схему территориального планирования муниципального района должно осуществляться в соответствии с требованиями, предусмотренными частями 2 - 7 [статьи 20](#) Градостроительного кодекса.

Следует отметить, что согласно пункту 15 части 1 [статьи 15](#) Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в редакции части 2 статьи 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ утверждение схем территориального планирования муниципального района, правил землепользования и застройки межселенных территорий, утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования муниципального района документации по планировке территории, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий, осуществление земельного контроля за использованием земель межселенных территорий относится к вопросам местного значения



муниципального района.

3.4.1.3. Особенности согласования проекта схемы территориального планирования муниципального района <*>

<*> [Ст. 21](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Проект схемы территориального планирования муниципального района подлежит согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации планируемых границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект схемы территориального планирования муниципального района подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится муниципальный район, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемых границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта Российской Федерации.

3. Проект схемы территориального планирования муниципального района подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления поселений, входящих в состав муниципального района, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение границ земельных участков, находящихся в собственности поселений, а также в части учета правил землепользования и застройки и содержащихся в генеральных планах поселений положений о территориальном планировании. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории поселения.

4. Проект схемы территориального планирования муниципального района подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных районов и органами местного



самоуправления городских округов, имеющих общую границу с муниципальным районом, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований в установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории муниципального района.

5. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4 [статьи 21](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта схемы территориального планирования муниципального района.

6. Срок согласования проекта схемы территориального планирования муниципального района не может превышать три месяца со дня направления органом местного самоуправления муниципального района на согласование такого проекта в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится муниципальный район, органы местного самоуправления поселений, входящих в состав муниципального района, органы местного самоуправления муниципальных районов и органы местного самоуправления городских округов, имеющих общую границу с муниципальным районом.

7. В случае непоступления от указанных в части 6 настоящей [статьи](#) органов в установленный срок в орган местного самоуправления муниципального района заключений на проект схемы территориального планирования муниципального района такой проект считается согласованным с указанными органами.

8. Заключения на проект схемы территориального планирования муниципального района могут содержать положения о согласии с проектом схемы территориального планирования муниципального района или несогласии с таким проектом с обоснованием принятых решений.

3.4.1.4. Порядок создания и работы согласительной комиссии

В случае поступления от одного или нескольких указанных в части 6 [статьи 21](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом схемы территориального планирования муниципального района с обоснованием принятых решений, глава местной администрации муниципального района в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования такого проекта принимает решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца <*>.

<*> Ч. 9 [ст. 21](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

По результатам работы согласительная комиссия представляет главе местной администрации муниципального района <*>:

<*> Там же. Ч. 10 [ст. 21](#).



1) документ о согласовании проекта схемы территориального планирования муниципального района и подготовленный для ее утверждения проект схемы территориального планирования муниципального района с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам.

Указанные в части 10 [статьи 21](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ документы и материалы могут содержать <*>:

<*> Там же. Ч. 11 [ст. 21](#).

1) предложения об исключении из проекта схемы территориального планирования муниципального района материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);

2) план согласования указанных в [пункте 1](#) настоящей части вопросов после утверждения схемы территориального планирования муниципального района путем подготовки предложений о внесении в такую схему соответствующих изменений.

На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, глава местной администрации муниципального района вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта схемы территориального планирования муниципального района в представительный орган местного самоуправления муниципального района или об отклонении проекта схемы территориального планирования муниципального района и о направлении его на доработку <*>.

<*> Там же. Ч. 12 [ст. 21](#).

3.4.1.5. Реализация схемы территориального планирования муниципального района <*>

<*> [Ст. 22](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Реализация схемы территориального планирования муниципального района осуществляется на основании плана реализации схемы территориального планирования муниципального района, который утверждается главой местной администрации муниципального района в течение трех месяцев со дня утверждения такой схемы.

2. В плане реализации схемы территориального планирования муниципального района содержатся:

1) решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки межселенных территорий в случае планирования застройки таких территорий или о внесении изменений в правила



землепользования и застройки;

2) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения и объектов капитального строительства на межселенных территориях, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

4) финансово-экономическое обоснование реализации схемы территориального планирования муниципального района.

3.4.2. Генеральные планы поселений и генеральные планы городских округов <*>

<*> Там же. Ст. 23.

1. Подготовка генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов (далее также - генеральные планы) осуществляется применительно ко всем территориям поселений, городских округов <*>.

<*> Там же. Ч. 1 ст. 23.

2. Подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа может осуществляться 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 <*>.

<*> Ч. 2 ст. 23 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

3. Генеральные планы включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе <*>:

<*> Там же. Ч. 3 ст. 23.

1) объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения, городского округа;

2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, в границах городского округа;

3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов



местного самоуправления поселения, органов местного самоуправления городского округа.

4. Генеральные планы содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы) <*>.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 23.

3.4.2.1. Содержание положений о территориальном планировании поселений и городских округов

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в генеральных планах, включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 5 ст. 23.

- цели и задачи территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

3.4.2.2. Содержание карт (схем) генеральных планов территориального планирования поселений и городских округов

На картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются <*>:

<*> Там же. Ч. 6 ст. 23.

- 1) границы поселения, городского округа;
- 2) существующие и планируемые границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;
- 3) границы земель сельскохозяйственного назначения, границы земель для обеспечения космической деятельности, границы земель обороны и безопасности, границы земель иного специального назначения, границы земель лесного фонда, границы земель водного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения;
- 4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
- 5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной



собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

3.4.2.3. Порядок подготовки материалов по обоснованию проектов

В целях утверждения генеральных планов осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию их проектов в текстовой форме и в виде карт (схем) <*>.

<*> Ч. 7 ст. 23 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Материалы по обоснованию проектов генеральных планов в текстовой форме включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 8 ст. 23.

1) анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития;

2) обоснование вариантов решения задач территориального планирования;

3) перечень мероприятий по территориальному планированию;

4) обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;

5) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проектов генеральных планов отображаются <*>:

<*> Ч. 9 ст. 23 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1) информация о состоянии соответствующей территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования.

Указанная информация отображается на следующих картах (схемах) <*>:

<*> Там же. Ч. 10 ст. 23.

- карты (схемы) использования территории муниципального образования с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории;

- карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе схем территориального планирования



Российской Федерации, схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, схем территориального планирования муниципальных районов (в случае подготовки генеральных планов поселений), в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения в случае размещения таких объектов;

- карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;

- иные карты (схемы);

2) предложения по территориальному планированию.

Указанные предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проектов генеральных планов и включают в себя <*>:

<*> Ч. 11 ст. 23 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- карты (схемы) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

- карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

- карты (схемы) планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;

- карты (схемы) существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

- иные карты (схемы).

3.4.2.4. Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана городского округа <*>

<*> Там же. Ст. 24.

1. Генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа.

2. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа.



3. Подготовка проекта генерального плана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципальных образований, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемах территориального планирования муниципальных районов (при подготовке генерального плана поселения), региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

4. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

5. Утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей поселений, городских округов в границах субъекта Российской Федерации. Состав, порядок подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации.

6. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований, межселенных территорий. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в региональных нормативах градостроительного проектирования.

7. При наличии на территориях поселения, городского округа объектов культурного наследия в процессе подготовки генеральных планов в обязательном порядке учитываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и [статьей 27](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

8. Проект генерального плана до его утверждения подлежит в соответствии со [статьей 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ обязательному согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9. Проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и может размещаться на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в сети "Интернет". Опубликованию подлежат проект положений о территориальном планировании, предусмотренных частью 5 [статьи 23](#) ГСК РФ в ред. Федерального



закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, и проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 [статьи 23](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

10. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана.

11. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со [статьей 28](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

12. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа соответственно в представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа.

13. 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, главе местной администрации городского округа на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

14. Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения, предусмотренные частью 5 [статьи 23](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 [статьи 23](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. Генеральный план в течение трех дней со дня его утверждения направляется в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находятся поселение, городской округ, и главе муниципального района, в границах которого находится поселение (в случае утверждения генерального плана поселения).

15. 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.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

17. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии с частями 2 - 14 [статьи 24](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Следует отметить, что согласно пункту 20 части 1 [статьи 14](#) Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в



редакции части 1 статьи 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ <*> утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения относится к вопросам местного значения поселения.

<*> О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 26 части 1 [статьи 16](#) Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в редакции части 3 статьи 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ <*> утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа относится к вопросам местного значения городского округа.

<*> Там же.

3.4.2.5. Особенности согласования проекта генерального плана поселения, проекта генерального плана городского округа <*>

<*> [Ст. 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Проект генерального плана подлежит согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предложения, содержащиеся в таком проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации планируемых границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду



на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находятся поселение, городской округ, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемых границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта Российской Федерации.

3. Проект генерального плана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, подготовившими проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4. Проект генерального плана поселения подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, в части учета содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района положений о территориальном планировании. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории такого муниципального района.

5. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4 [статьи 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта генерального плана.

6. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, направляет представленный на согласование проект генерального плана на государственную экспертизу, осуществляемую в порядке, предусмотренном [статьей 29](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

7. Срок согласования проекта генерального плана составляет 3 (три) месяца со дня направления главой поселения или главой городского округа на согласование проекта генерального плана в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение или городской округ, органы местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, а также в органы местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение (в случае подготовки проекта генерального плана



поселения).

8. В случае непоступления в установленный срок главе поселения, главе городского округа заключений на проект генерального плана от указанных в части 7 [статьи 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ органов данный проект считается согласованным с такими органами.

3.4.2.6. Порядок создания и работы согласительной комиссии

Заключения на проект генерального плана могут содержать положения о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения. В случае поступления от одного или нескольких указанных в части 7 [статьи 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом генерального плана с обоснованием принятого решения, глава местной администрации поселения, глава местной администрации городского округа в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования проекта генерального плана принимают решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца <*>.

<*> Ч. 9 [ст. 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

По результатам работы согласительная комиссия представляет главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа <*>:

<*> Там же. Ч. 10 [ст. 25](#).

1) документ о согласовании проекта генерального плана и подготовленный для утверждения проект генерального плана с внесенными в него изменениями;
2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам.
Указанные документы и материалы могут содержать<*>:

<*> Ч. 11 [ст. 25](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- предложения об исключении из проекта генерального плана материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);

- план согласования указанных в [пункте 1](#) настоящей части вопросов после утверждения генерального плана путем подготовки предложений о внесении в такой генеральный план соответствующих изменений.

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 о направлении его на доработку <*>.

<*> Там же. Ч. 12 ст. 25.

3.4.2.7. Реализация генерального плана поселения,
генерального плана городского округа <*>

<*> Там же. Ст. 26.

1. Реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается главой местной администрации поселения, реализация генерального плана городского округа - на основании плана реализации генерального плана городского округа, который утверждается главой местной администрации городского округа, в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана.

2. В плане реализации генерального плана содержатся:

- решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
- сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;
- финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

3.5. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления <*>

<*> Ст. 27 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования может осуществляться в целях обеспечения устойчивого развития территорий путем комплексного решения



вопросов территориального планирования, в целях планирования размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения на территориях нескольких субъектов Российской Федерации, нескольких муниципальных образований либо планирования размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения на территориях других субъектов Российской Федерации или других муниципальных образований, в целях установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны объектов культурного наследия федерального или регионального значения.

2. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования может осуществляться:

1) федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

4) органами местного самоуправления муниципальных образований.

3. С инициативой о совместной подготовке проектов документов территориального планирования вправе выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти;

2) высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) органы местного самоуправления.

4. Предложения о совместной подготовке проектов документов территориального планирования должны содержать положения об организации скоординированных работ, связанных с подготовкой проектов документов территориального планирования в части их содержания, объема и сроков финансирования.

5. В целях совместной подготовки проектов документов территориального планирования в соответствии с частью 2 [статьи 27](#) Градостроительного кодекса федеральные органы исполнительной власти, высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, получившие указанные в части 4 [статьи 27](#) Градостроительного кодекса предложения, в течение тридцати дней со дня их поступления должны направить ответ о даче согласия на совместную подготовку проектов документов территориального планирования или об отказе от совместной подготовки проектов документов территориального планирования.

6. Отказ от совместной подготовки документов территориального планирования не допускается в случае поступления от высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления предложения о планировании размещения объекта капитального строительства регионального значения или объекта капитального строительства местного значения на территории другого субъекта Российской Федерации или территории другого муниципального образования, а также предложения об установлении ограничений использования территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия федерального или регионального



значения.

7. В случае получения ответа о даче согласия на совместную подготовку проектов документов территориального планирования на основании совместного решения сторон создается комиссия по совместной подготовке проектов документов территориального планирования (далее - комиссия по совместной подготовке проектов).

8. Комиссия по совместной подготовке проектов создается на условиях равного представительства сторон.

9. Комиссия по совместной подготовке проектов обеспечивает соблюдение интересов указанных в части 5 [статьи 27](#) Градостроительного кодекса органов и координацию их деятельности при подготовке проектов документов территориального планирования.

10. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования должна осуществляться с учетом требований, предусмотренных [статьями 11, 15, 20 и 24](#) Градостроительного кодекса.

11. В случае, если при совместной подготовке проекта документа территориального планирования предложения о размещении объектов капитального строительства регионального или местного значения на территории другого субъекта Российской Федерации или территории другого муниципального образования не согласованы, вопрос о размещении таких объектов решается в судебном порядке.

12. Документ территориального планирования, совместная подготовка которого осуществлялась в соответствии с настоящей статьей, утверждается органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной [статьями 11, 15, 20 и 24](#) Градостроительного кодекса.

13. Порядок совместной подготовки проектов документов территориального планирования, состав, порядок создания и деятельности комиссии по совместной подготовке проектов могут устанавливаться Правительством Российской Федерации.

3.6. Публичные слушания по проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов <*>

<*> [Ст. 28](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений [статьи 28](#) Градостроительного кодекса.



3. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. При внесении изменений в генеральные планы публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

4. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

6. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения, на официальном сайте городского округа в сети "Интернет".

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования;
- об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

3.7. Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования <*>

<*> Ст. 29 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



1. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, объединения граждан по собственной инициативе могут направить проекты документов территориального планирования на государственную экспертизу. Расходы, связанные с проведением государственной экспертизы проекта документа территориального планирования, несут лица, по инициативе которых проект документа территориального планирования направлен на государственную экспертизу.

2. Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, или подведомственным ему государственным учреждением.

3. В случае, установленном частью 6 [статьи 25](#) настоящего Кодекса, проведение государственной экспертизы осуществляется без взимания платы.

4. Срок проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования не должен превышать шесть месяцев.

5. Результатом государственной экспертизы проекта документа территориального планирования является заключение о соответствии этого проекта требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (положительное заключение) или о несоответствии проекта документа территориального планирования требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (отрицательное заключение).

6. Направление проекта документа территориального планирования на государственную экспертизу или получение отрицательного заключения государственной экспертизы проекта документа территориального планирования не является препятствием для утверждения документа территориального планирования.

7. Заключение государственной экспертизы проекта документа территориального планирования может быть оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

8. Порядок проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, размер платы за проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ <*>

<*> [Гл. 4](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4.1. Правила землепользования и застройки <*>



<*> Там же. Ст. 30.

4.1.1. Цели разработки правил
землепользования и застройки <*>

<*> Там же. Ч. 1 ст. 30.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.1.2. Содержание правил землепользования и застройки <*>

<*> Ч. 2 ст. 30 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

4.1.2.1. Положения порядка применения правил
землепользования и застройки и внесения в них изменений <*>

<*> Там же. Ч. 3 ст. 30.

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

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;



- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4.1.2.2. Карты градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон <*>. Границы территориальных зон 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 <***>.

<*> Подробнее см. [п. 5](#) гл. 4 настоящего издания.

<***> Ч. 4 [ст. 30](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах <*>.

<*> Там же. Ч. 5 [ст. 30](#).

4.1.2.3. Градостроительный регламент <*>

<*> Там же. [Ст. 36](#).

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются <*>:

<*> Там же. Ч. 6 [ст. 30](#).

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 <*>.

<*> Там же. Ч. 1 ст. 36.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом <*>:

<*> Там же. Ч. 2 ст. 36.

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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 <*>.

<*> Ч. 3 ст. 36 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки <*>:

<*> Там же. Ч. 4 ст. 36.

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;

- 3) занятые линейными объектами.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования



территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 5 ст. 36.

Градостроительные регламенты не устанавливаются <*>:

<*> Там же. Ч. 6 ст. 36.

- для земель лесного фонда;
- земель водного фонда;
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами <*>.

<*> Ч. 7 ст. 36 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия <*>.

<*> Там же. Ч. 8 ст. 36.

Реконструкция указанных в части 8 статьи 36 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным



регламентом <*>.

<*> Ч. 9 ст. 36 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

В случае, если использование указанных в части 8 статьи 36 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов <*>.

<*> Там же. Ч. 10 ст. 36.

4.1.2.3.1. Градостроительные регламенты г. Москвы

Градостроительные регламенты г. Москвы устанавливают градостроительные требования к использованию территории Москвы <*>.

<*> Ст. 34 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в г. Москве".

Разработка градостроительных регламентов может осуществляться на городском, окружном, районном, внутрирайонном территориальных уровнях в соответствующем каждому уровню масштабе и с выделением соответствующих каждому уровню объектов градостроительного регулирования использования территории. Градостроительные регламенты районного и внутрирайонного уровней должны устанавливать требования и ограничения использования территории в границах земельных участков, определенных планами межевания территорий <*>.

<*> Там же. Ч. 2 ст. 35.

Градостроительные регламенты более крупного масштаба последовательно детализируют градостроительные регламенты более мелкого масштаба. По результатам разработки детальных градостроительных регламентов масштаба 1:2000 градостроительные регламенты более мелких масштабов могут корректироваться <*>.

<*> Там же. Ч. 3 ст. 35.

Градостроительные регламенты, установленные Генеральным планом, образуют правила землепользования и застройки города Москвы, утверждаются законом города Москвы о Генеральном плане развития территории города Москвы <*>.



<*> Там же. Ст. 38.

Порядок разработки, утверждения, изменения градостроительных регламентов устанавливается законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы <*>.

<*> Ст. 40 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в г. Москве".

Видами градостроительных регламентов являются <*>:

<*> Там же. Ч. 1 ст. 35.

- градостроительные регламенты общего вида;
- градостроительные регламенты особого вида.

4.1.2.3.1.1. Градостроительные регламенты общего вида <*>

<*> Там же. Ст. 36.

Градостроительные регламенты общего вида разрабатываются и утверждаются в составе Генерального плана развития города Москвы и другой градостроительной документации о градостроительном планировании и содержат:

- границы территорий объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- границы территорий функционально-планировочных зон жилого, общественного, рекреационного, производственного назначения;
- функциональное назначение; строительное назначение (параметры плотности и высоты застройки); ландшафтное назначение (баланс застроенных, с искусственным покрытием, с естественным покровом поверхностей земли) территорий планировочных районов, кварталов, участков территории;
- иные требования к градостроительной деятельности, устанавливаемые в соответствии с законами города Москвы.

4.1.2.3.1.2. Градостроительные регламенты особого вида <*>

<*> Там же. Ст. 37.

1. Градостроительные регламенты особого вида разрабатываются для территорий особого регулирования градостроительной деятельности, в том числе для исторических территорий, включая



территории объектов культурного наследия и территории зон их охраны, для территорий природного комплекса, включая особо охраняемые природные территории, для территорий, подверженных опасным воздействиям природного и техногенного характера.

2. Градостроительные регламенты особого вида содержат:

- границы территорий особого регулирования градостроительной деятельности;
- требования и ограничения особого регулирования градостроительной деятельности.

3. Градостроительными регламентами особого вида внутри территорий особого регулирования градостроительной деятельности могут выделяться участки, зоны с различными требованиями и ограничениями градостроительной деятельности.

Градостроительные регламенты особого вида разрабатываются и утверждаются в соответствии с федеральным законодательством, законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы, специальными градостроительными нормативами и правилами города Москвы в составе градостроительной документации о градостроительном планировании или иной документации, установленной законодательством.

В случае противоречия градостроительных регламентов особого вида и общего вида действуют градостроительные регламенты особого вида.

4.1.2.3.1.3. Сводный план градостроительных регламентов г. Москвы <*>

<*> Ст. 39 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в г. Москве".

1. Сводный план градостроительных регламентов города Москвы включает все утвержденные и действующие градостроительные регламенты и содержит:

- графический материал с границами объектов градостроительного регулирования использования территории;
- текстовый материал с описанием градостроительных требований и ограничений использования территорий в установленных границах.

2. Формирование и поддержание в актуальном состоянии сводного плана градостроительных регламентов города Москвы обеспечивает орган архитектуры и градостроительства города Москвы.

4.2. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки <*>

<*> Ст. 31 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. 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.

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. 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.

5. 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 поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

7. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти 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. Сообщение о принятии такого решения может размещаться главой местной администрации на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет", а также может быть распространено по радио и телевидению.

8. В указанном в части 7 [статьи 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки 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.

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие:

- требованиям технических регламентов;
- генеральному плану поселения;
- генеральному плану городского округа;
- схемам территориального планирования муниципальных районов;
- схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в части 9 [статьи 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей [статьи](#), в комиссию <*> на доработку.

<*> Состав и порядок деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (ч. 17 [ст. 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ).

4.2.1. Публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки <*>

<*> Публичные слушания проводятся также при обсуждении вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со [ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта <*>.

<*> Ч. 11 [ст. 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со [статьей 28](#) настоящего Кодекса и с [частями 13](#) и [14](#) настоящей статьи <*>.



<*> Там же. Ч. 12 [ст. 31](#).

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта <*>.

<*> Там же. Ч. 13 [ст. 31](#).

В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки <*>.

<*> Ч. 14 [ст. 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

<*> Там же. Ч. 15 [ст. 31](#).

Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей [статьи](#) обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления <*>.



<*> Ч. 16 [ст. 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4.3. Порядок утверждения правил
землепользования и застройки <*>

<*> Там же. [Ст. 32](#).

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний <*>.

<*> Подробнее см. [п. 2.1](#) гл. 4 настоящего издания.

2. 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 землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

4.4. Порядок внесения изменений
в правила землепользования и застройки <*>

<*> [Ст. 33](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31 и 32](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

- несоответствие правил землепользования и застройки 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.

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

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки 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.

4. Комиссия в течение тридцати 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 землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

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



4.5. Порядок установления территориальных зон <*>

<*> Ст. 34 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. 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, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;
- определенных ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. 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.

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

4.6. Виды и состав территориальных зон <*>

<*> Ст. 35 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

В результате градостроительного зонирования могут определяться <*>:



<*> Там же. Ч. 1 ст. 35.

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны специального назначения, в т.ч. зоны размещения военных объектов <*>;

<*> Ч. 14 ст. 35 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства <*>.

<*> Там же. Ч. 15 ст. 35.

4.6.1. Жилые зоны

В состав жилых зон могут включаться <*>:

<*> Там же. Ч. 2 ст. 35.

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) 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 могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства <*>.

<*> Там же. Ч. 3 ст. 35.



4.6.2. Общественно-деловые зоны

В состав общественно-деловых зон могут включаться <*>:

<*> Там же. Ч. 4 ст. 35.

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан <*>.

<*> Ч. 5 ст. 35 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи <*>.

<*> Там же. Ч. 6 ст. 35.

4.6.3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

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

<*> Там же. Ч. 7 ст. 35.

- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- 3) 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 <*>.

<*> Ч. 8 ст. 35 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4.6.4. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться <*>:

<*> Там же. Ч. 9 ст. 35.

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

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

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения <*>.

<*> Там же. Ч. 10 ст. 35.

4.6.5. Зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом <*>.

<*> Там же. Ч. 11 ст. 35.

4.6.6. Зоны особо охраняемых территорий

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо



охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение <*>.

<*> Ч. 12 ст. 35 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4.6.7. Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах <*>.

<*> Там же. Ч. 13 ст. 35.

В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения <*>.

<*> Там же. Ч. 14 ст. 35.

4.7. Градостроительное зонирование территорий города Москвы <*>

<*> Раздел 6 главы 1 Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Градостроительное зонирование территорий города Москвы установлено Генеральным планом развития.

Градостроительное зонирование устанавливает для различных частей города обязательные требования и ограничения функционального использования, застройки, организации ландшафта.

Градостроительное зонирование состоит из:

- функционального зонирования, определяющего функциональное назначение территорий города;
- строительного зонирования, определяющего требования к застройке территорий города;
- ландшафтного зонирования, определяющего требования к ландшафтной организации территорий



города.

Градостроительное зонирование подлежит неукоснительному соблюдению со стороны всех участников инвестиционно-строительной деятельности: заказчиков, проектировщиков, подрядчиков, а также должностных лиц органов власти, контрольных и надзорных органов.

4.7.1. Территории особого режима градостроительного регулирования

На территориях с особым режимом градостроительного регулирования размещение объектов, проведение всех видов строительных работ по новому строительству, реконструкции и использованию территории регламентируется соответствующими законами и нормативными правовыми актами города Москвы.

Предпроектная и проектная подготовка проведения строительных работ на данных территориях осуществляется с учетом дополнительных требований к порядку разработки и согласования документации.

Территориями с особым режимом регулирования градостроительной деятельности являются:

- природные территории - территории природного комплекса (в т.ч. особо охраняемые природные территории), озелененные территории (не входящие в природный комплекс), территории охраняемого ландшафта, территории водоохранных зон, территории прибрежных защитных зон (полос);

- исторические территории - территории с особым режимом регулирования градостроительной деятельности, предусматривающим сохранение памятников истории и культуры, исторически сложившегося облика застройки. Контроль за использованием данных территорий осуществляется органами охраны и использования памятников истории и культуры;

- территории с особым статусом (ТЕОС) - единицы территориального устройства города Москвы, имеющие особый правовой статус и режим хозяйственной деятельности;

- территории объектов инженерной инфраструктуры;

- территории объектов транспортной инфраструктуры;

- территории санитарно-защитных зон.

Границы территорий с особым режимом устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

4.7.2. Зоны ограничения размещения крупномасштабных административных объектов

В целях недопущения сокращения доли жилья в функциональной системе, увеличения транспортной нагрузки, нарушения традиционных характеристик ценного городского ландшафта в центральной части города распоряжением Мэра Москвы от 17.07.98 N 729-PM "Об упорядочении строительства крупномасштабных административных объектов на территории центральной части города



(в пределах Садового кольца)":

- установлены зоны ограничения размещения, реконструкции и строительства крупномасштабных административных объектов (более 10 000 кв. м наземной части);
- размещение данных объектов в исключительных случаях допускается при наличии соответствующего решения Общественного совета при Мэре Москвы по проблемам градостроительного и архитектурно-художественного формирования облика города по представлению Архитектурного совета Москомархитектуры;
- изменение функционального назначения объектов реконструкции, при котором происходит снижение доли жилой площади, утверждается правовым актом Правительства Москвы.

4.8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <*>

<*> Ст. 37 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов <*>:

<*> Там же. Ч. 1 ст. 37.

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются,



на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> [Ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ "Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства".

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

4.9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства <*>

<*> [Ст. 38](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 38](#).

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 [статьи 38](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ размеры и параметры, их сочетания.



3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

4.10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства <*>

<*> [Ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию <*> по подготовке правил землепользования и застройки, создаваемую органом местного самоуправления в целях выполнения задач градостроительного зонирования и принятия решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в порядке, установленном [статьей 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <***>.

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 39](#).

<***> Пункт 3 части 1 [ст. 4](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса".

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения <*>.

<*> Ч. 12 [ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4.10.1. Публичные слушания по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях <*>. Порядок организации и проведения публичных слушаний



определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> См. также [раздел 2.1](#) гл. 4 настоящего издания.

<*> Ч. 2 [ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 39](#).

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования <*>.

<*> Там же. Ч. 4 [ст. 39](#).

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний <*>.

<*> Ч. 5 [ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на



условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" <*>.

<*> Там же. Ч. 6 ст. 39.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 39.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации <*>.

<*> Там же. Ч. 8 ст. 39.

8. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" <*>.

<*> Там же. Ч. 9 ст. 39.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения <*>.

<*> Ч. 10 ст. 39 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта



капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний <*>.

<*> Там же. Ч. 11 [ст. 39](#).

4.11. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства <*>

<*> Там же. [Ст. 40](#).

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных [статьей 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием



причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 [статьи 40](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 5. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ <*>

<*> [Гл. 5](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5.1. Назначение и виды документации по планировке территории <*>

<*> Там же. [Ст. 41](#).

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

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной [ГСК](#) РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных



участков, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

5.2. Проект планировки территории <*>

<*> [Ст. 42](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры <*>.

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 42](#).

Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 7 [ст. 42](#).

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации <*>.

<*> Ч. 8 [ст. 42](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий <*> (подробнее см. [п. 3](#) гл. 5 настоящего издания).

<*> Там же. Ч. 9 [ст. 42](#).



5.2.1. Состав проекта планировки территории

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

<*> Там же. Ч. 2 ст. 42.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 3 ст. 42.

- 1) чертеж или 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;
- 2) 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.

5.2.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя:

- материалы в графической форме и
- пояснительную записку <*>.

<*> Ч. 4 ст. 42 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5.2.2.1. Содержание материалов в графической форме

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат <*>:

<*> Там же. Ч. 5 ст. 42.

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;



- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

5.2.2.2. Содержание пояснительной записки

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся <*>:

<*> Там же. Ч. 6 ст. 42.

- 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.

5.2.3. Особенности проекта планировки территории в г. Москве

Проект планировки территории в г. Москве выполняется в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы и разрабатывается в прединвестиционный период предпроектной подготовки градостроительной документации <*>.

<*> П. 1 раздела 1 Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Завершение предпроектной подготовки осуществляется в инвестиционный период путем оформления правового акта городской администрации - разрешения на осуществление градостроительной деятельности, определяющего заказчика-застройщика и условия проведения инвестиционно-строительной деятельности.

Указанные работы финансируются за счет средств города для формирования городских



инвестиционных программ и по конкурсным объектам нового строительства и реконструкции с последующим возмещением городу произведенных расходов победителями конкурсов, а также за счет средств инвестора.

Проектная подготовка строительства предусматривает проведение следующих этапов работ:

- разработку, согласование и утверждение архитектурно-градостроительного решения - архитектурного проекта (данная работа может выполняться как самостоятельный этап, так и при разработке проектной документации);
- разработку, согласование, экспертизу и утверждение проектной документации - проекта, утверждаемой части рабочего проекта;
- разработку рабочей документации.

Результатом предпроектной и проектной подготовки строительства является утверждение проекта, получение разрешения и ордера на производство строительных работ.

5.3. Проекты межевания территорий <*>

<*> [Ст. 43](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5.3.1. Подготовка 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 <*>.

<*> Ч. 1 [ст. 43](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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 <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 43](#).

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 43](#).



5.3.1.1. Размеры земельных участков

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и 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 [<*>](#). (Подробнее о градостроительных регламентах см. [п. 4.1.2.3](#) настоящего издания.)

[<*>](#) Там же. Ч. 4 [ст. 43](#) (см. также [п. 4.1.2.3](#) настоящего издания).

5.3.2. Содержание проекта межевания территорий

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются [<*>](#):

[<*>](#) Там же. Ч. 5 [ст. 43](#).

- 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 [<*>](#);

[<*>](#) Подробнее об объектах культурного наследия см. [п. 6.7.2.2](#) настоящего издания.

- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков [<*>](#).



<*> Ч. 6 ст. 43 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5.3.3. Планы межевания территорий в г. Москве <*>

<*> Ст. 41 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве".

1. Планы межевания территорий определяют границы внутриквартальных территорий общего пользования, застроенных и подлежащих застройке земельных участков.

2. Планы межевания территорий разрабатываются в масштабе 1:2000 в составе проектов межевания территорий <*>. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки <*>, проектов комплексного благоустройства внутриквартальных территорий или на их основе в качестве самостоятельной документации.

<*> Подробнее о содержании проектов межевания территорий см. [п. 5.2](#) настоящего издания.

<*> Подробнее о составе проектов планировки территорий см. [п. 5.3.2](#) настоящего издания.

3. Размеры и границы территорий внутриквартальных общественных пространств и земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительными нормативами и правилами города Москвы, градостроительными регламентами, а также с учетом исторических границ участков домовладений, существующей застройки и землевладений.

4. Планы межевания территорий являются основой для установления границ земельных участков на местности, закрепления их межевыми знаками и составления планов земельных участков в соответствии с земельным законодательством. Порядок разработки и утверждения планов межевания территорий устанавливается законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

5.4. Градостроительные планы земельных участков <*>

<*> Ст. 44 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5.4.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам <*>.



<*> Там же. Ч. 1 ст. 44.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа <*>.

<*> Там же. Ч. 2 ст. 44.

5.4.2. Состав градостроительного плана земельного участка

В составе градостроительного плана земельного участка указываются <*>:

<*> Там же. Ч. 3 ст. 44.

- 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;

<*> Подробнее о градостроительных регламентах см. [п. 4.1.2.3](#) настоящего издания.

- 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 <*>);

<*> Там же.

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия <*>;

<*> Подробнее об объектах культурного наследия см. [п. 6.7.2.2](#) настоящего издания.

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям



инженерно-технического обеспечения (далее - 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 <*>.

<*> Ч. 4 ст. 44 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 5 ст. 44.

5.5. Подготовка и утверждение документации по планировке территории <*>

<*> Там же. Ст. 45.

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

3. Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения.

4. Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий.

5. Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки.

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при



отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц <*>.

<*> Ч. 6 ст. 45 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 января 2006 года (статья 3 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района в течение 10 (десяти) дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

8. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

10. 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 Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах предусмотренных документами территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

12. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления в течение 30 (тридцати) дней осуществляют проверку подготовленной на основании их решения документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 ГСК РФ в ред. Федерального



закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. По результатам проверки указанные органы в течение 7 (семи) дней принимают решение о направлении такой документации соответственно в Правительство Российской Федерации, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, главе местной администрации на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения, органа местного самоуправления городского округа, устанавливаются [статьей 46](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

14. Документация по планировке территории, представленная уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, утверждается соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации.

15. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение 7 (семи) дней со дня ее утверждения.

16. Глава местной администрации обеспечивает опубликование указанной в части 15 [статьи 45](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может разместить информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

5.5.1. Особенности порядка подготовки документации по планировке территории на основании решений уполномоченных федеральных органов

Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации <*>.

<*> Ч. 18 [ст. 45](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



5.5.2. Особенности порядка подготовки документации по планировке территории на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ и законами субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Ч. 19 ст. 45 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

5.5.2.1. Порядок принятия решения о строительстве, реконструкции градостроительных объектов в г. Москве <*>

<*> Ст. 52 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве".

1. Решение о строительстве, реконструкции градостроительного объекта принимается в форме правового акта Правительства Москвы или уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы. В случае строительства, реконструкции градостроительного объекта, отнесенного в соответствии с законодательством к объектам особого регулирования градостроительной деятельности федерального значения, или в случае строительства, реконструкции градостроительного объекта на территории, отнесенной в соответствии с законодательством к объектам особого регулирования градостроительной деятельности федерального значения, решением о строительстве является правовой акт, принятый совместно Правительством Москвы и уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, или правовой акт Правительства Москвы, согласованный с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, если иное не установлено федеральными законами.

2. Решением о строительстве, реконструкции утверждаются земельный участок, предназначенный для строительства, реконструкции градостроительного объекта, его границы, требования разрешенного использования указанного земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости, условия предоставления застройщику права на использование земельного участка для строительства, реконструкции градостроительного объекта, в том числе на конкурсной основе.

3. Обязательной частью решения о строительстве, реконструкции является утверждаемый им акт разрешенного использования земельного участка градостроительного объекта.

4. Решение о строительстве, реконструкции является основанием для проведения конкурса на предоставление для целей строительства, реконструкции земельного участка, иного объекта недвижимости, являющегося собственностью города Москвы, для оформления права на земельный



участок, иной объект недвижимости, предназначенный для строительства, реконструкции, а также для представления проектной документации на согласование и государственную экспертизу.

5.5.2.2. Акт разрешенного использования участка территории (земельного участка), предназначенного для строительства в г. Москве

1. Акт разрешенного использования земельного участка - документ, содержащий требования и ограничения использования земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости, установленные на основании градостроительных регламентов <*>, планов межевания территорий, градостроительных нормативов и правил города Москвы, сервитутов и других ограничений в соответствии с федеральным законодательством и нормативными правовыми актами города Москвы.

<*> Подробнее о градостроительных регламентах см. [п. 4.1.2.3.1](#) настоящего издания.

2. Изменения использования земельного участка, противоречащие требованиям и ограничениям, содержащимся в акте разрешенного использования земельного участка, не допускаются.

3. Оформление акта разрешенного использования земельного участка обязательно в случаях:

- предполагаемого строительства, реконструкции градостроительного объекта;
- предполагаемого изменения вида и параметров фактического использования земельного участка, не связанного со строительством, реконструкцией градостроительного объекта;
- перехода прав на земельный участок и другие расположенные на нем объекты недвижимости;
- несоответствия фактического использования земельного участка градостроительным регламентам.

4. Порядок разработки, оформления, регистрации актов разрешенного использования земельных участков устанавливается законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

5.5.2.3. Содержание акта разрешенного использования участка территории (земельного участка), предназначенного для строительства в г. Москве

Акт разрешенного использования участка территории (земельного участка), предназначенного для строительства, реконструкции градостроительного объекта (далее также - акт разрешенного использования), должен содержать <*>:

<*> Ст. 51 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве" (в аналогичной редакции содержание акта разрешенного использования участка территории изложено в ст. 6 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве").



- 1) ситуационный план размещения земельного участка градостроительного объекта на территории квартала или функционально-планировочной зоны;
- 2) план в масштабе 1:2000 или 1:500 участка территории градостроительного объекта с его границами и границами смежных с ним земельных участков, с установленными градостроительными регламентами, с расположением новых и (или) реконструируемых и существующих зданий, сооружений и других объектов недвижимости;
- 3) вид функционального, строительного, ландшафтного назначения земельного участка;
- 4) функциональное назначение градостроительного объекта, допустимые параметры его высоты, объема, площади застройки;
- 5) при необходимости - требования сохранения, изменения, ликвидации, ограничения использования существующих на участке территории градостроительного объекта зданий, сооружений, объектов озеленения и благоустройства;
- 6) при необходимости - требования к строительству, реконструкции объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, сохранению, изменению, ликвидации или ограничению использования других объектов недвижимости на окружающей земельный участок территории;
- 7) требования к разработке проектной документации для строительства, реконструкции градостроительного объекта в части получения исходных данных и условий проектирования, стадийности проектирования, архитектурно-градостроительного решения, транспортного обслуживания и инженерного обеспечения градостроительного объекта, обеспечения безопасности населения и территории, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия, охраны объектов культурного наследия и природного комплекса, благоустройства и озеленения, в том числе в период строительства, реконструкции градостроительного объекта;
- 8) публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством для земельного участка градостроительного объекта, требования обеспечения прав владельцев объектов недвижимости, подлежащих изменению, ликвидации или ограничению использования в связи со строительством, реконструкцией;
- 9) перечень документации и документов, на основании которых установлены требования разрешенного использования участка территории градостроительного объекта.

5.5.3. Особенности порядка подготовки документации по планировке территории на основании решений органов местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа

Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления <*>.



<*> Ч. 20 [ст. 45](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории <*>.

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 46](#).

Указанное в части 1 [статьи 46](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте поселения или городского округа в сети "Интернет" <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 46](#).

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 46](#).

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 [статьи 45](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку <*>.

<*> Там же. Ч. 4 [ст. 46](#).

5.5.4. Порядок рассмотрения на публичных слушаниях проектов планировки и межевания территории

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат



обязательному рассмотрению на публичных слушаниях <*>.

<*> Ч. 5 ст. 46 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 6 ст. 46.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 46.

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения <*>.

<*> Там же. Ч. 8 ст. 46.

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний <*>.

<*> Там же. Ч. 9 ст. 46.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения или городского округа в сети "Интернет" <*>.



<*> Ч. 10 [ст. 46](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев <*>.

<*> Там же. Ч. 11 [ст. 46](#).

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний <*>.

<*> Там же. Ч. 12 [ст. 46](#).

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения <*>.

<*> Там же. Ч. 13 [ст. 46](#).

5.5.5. Порядок опубликования утвержденной документации по планировке территории (проектов планировки и межевания территории)

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" <*>.

<*> Ч. 14 [ст. 46](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения или главой местной администрации городского округа, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства <*>.

<*> Там же. Ч. 15 ст. 46.

Подготовка документации по планировке межселенных территорий на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи <*>.

<*> Там же. Ч. 16 ст. 46.

5.5.6. Особенности подготовки градостроительного плана земельного участка по заявлению физического лица

В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 статьи 46 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, не требуется. Орган местного самоуправления в течение 30 (тридцати) дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы <*>.

<*> Там же. Ч. 17 ст. 46.

В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований настоящего Кодекса и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка <*>.

<*> Там же. Ч. 18 ст. 46.

Глава 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ



ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА <*>

<*> Глава 6 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства <*>

<*> Там же. Ст. 47.

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий <*>.

<*> Там же. Ч. 1 ст. 47.

Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий <*>.

<*> Ч. 5 ст. 47 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

<*> Там же. Ч. 6 ст. 47.



6.1.1. Субъекты, уполномоченные выполнять инженерные изыскания

Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания (далее - лица, выполняющие инженерные изыскания) <*>.

<*> Там же. Ч. 2 ст. 47.

Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 47 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 3 ст. 47.

6.1.2. Цели выполнения инженерных изысканий

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения <*>:

<*> Там же. Ч. 4 ст. 47.

1) 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;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, 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.

6.2. Архитектурно-строительное проектирование <*>



<*> [Ст. 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее также - капитальный ремонт) <*>.

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 48](#).

6.2.1. Проектная документация

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства <*>.

<*> Ч. 2 [ст. 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.2.1.1. Подготовка проектной документации

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 48](#).

Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации) <*>.

<*> Там же. Ч. 4 [ст. 48](#).



Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 4 [статьи 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий <*>.

<*> Там же. Ч. 5 [ст. 48](#).

6.2.1.2. Документы, предоставляемые застройщиком или заказчиком в рамках договора о подготовке проектной документации

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

<*> Ч. 6 [ст. 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

6.2.1.3. Состав проектной документации

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий в соответствии с градостроительным планом земельного участка, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент), требованиями технических регламентов и техническими условиями <*>.

<*> Там же. Ч. 11 [ст. 48](#).

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы <*>:



<*> Там же. Ч. 12 ст. 48.

- 1) 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;
 - 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
 - 3) архитектурные решения;
 - 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
 - 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
 - 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
 - 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
 - 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
 - 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
 - 10) 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 (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
 - 11) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
 - 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.
- Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Ч. 13 ст. 48 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера <*>.

<*> Ч. 14 ст. 48 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных [статьей 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу <*>.

<*> Там же. Ч. 15 [ст. 48](#).

6.2.2. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение 14 (четырнадцати) дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий <*>.

<*> Там же. Ч. 7 [ст. 48](#).

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка <*>.

<*> Ч. 8 [ст. 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Орган местного самоуправления не позднее чем за 30 (тридцать) дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства либо принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального



строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение <*>.

<*> Там же. Ч. 9 [ст. 48](#).

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 10 [ст. 48](#).

6.3. Государственная экспертиза проектной документации <*>

<*> [Ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. Части 1 - 5 [статьи 49](#) вводятся в действие с 1 января 2006 года ([статья 3](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ).

Следует отметить, что до 1 июля 2006 года в соответствии со [статьей 11](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ <*> в части положений, относящихся к государственной экспертизе проектной документации, действует [статья 29](#) "Государственная экспертиза градостроительной документации" Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ.

<*> О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В частности, этой [статьей](#) предусмотрено следующее.

1. Градостроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе в порядке, определенном настоящим Кодексом и разрабатываемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза градостроительной документации осуществляется в целях установления соответствия данной документации требованиям законодательства Российской Федерации о градостроительстве.

3. Государственная экспертиза градостроительной документации осуществляется федеральными и территориальными органами государственной экспертизы градостроительной и проектной документации.

На федеральном уровне осуществляется государственная экспертиза градостроительной документации в отношении объектов градостроительной деятельности особого регулирования



федерального значения, другой градостроительной документации и научно-исследовательских работ, разрабатываемых за счет средств федерального бюджета и совместного финансирования с привлечением средств бюджетов субъектов Российской Федерации, градостроительных разделов федеральных целевых программ, программ социально-экономического развития территории Российской Федерации, а также схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения и благоустройства территорий федерального значения в части соблюдения градостроительных требований.

Территориальными органами государственной экспертизы градостроительной и проектной документации осуществляется государственная экспертиза градостроительной документации, научно-исследовательских работ, градостроительных разделов целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, программ социально-экономического развития территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований, а также схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий в части соблюдения градостроительных требований, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта.

4. Заключение органа государственной экспертизы градостроительной и проектной документации должно быть основано на заключениях государственной экологической экспертизы, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, специально уполномоченных органов охраны памятников культуры, управления государственным фондом недр, государственного горного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, органов охраны недр, а также других заинтересованных государственных органов, перечень которых определяется заданием на разработку градостроительной и проектной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Положительное заключение органа государственной экспертизы градостроительной и проектной документации является основанием для утверждения градостроительной и проектной документации.

Что касается положений о государственной экспертизе проектной документации в свете Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ следует отметить, что на основании [статьи 49](#) этого Кодекса государственной экспертизе подлежит проектная документация объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ [<*>](#) (подробнее см. [раздел 3.3](#) главы 6 настоящего издания).

[<*>](#) Ч. 1 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением [<*>](#).

[<*>](#) Там же. Ч. 4 [ст. 49](#).



Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий <*>.

<*> Ч. 9 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 января 2006 года ([статья 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

Отрицательное заключение государственной экспертизы проектной документации может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить повторно проектную документацию на государственную экспертизу после внесения в нее необходимых изменений <*>.

<*> Ч. 10 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 января 2006 года ([статья 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 11 [ст. 49](#).

6.3.1. Предмет государственной экспертизы

Предметом государственной экспертизы проектной документации является 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 <*>.

<*> Ч. 5 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных настоящей статьей <*>.

<*> Ч. 6 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (часть 6 статьи 49 вводится в действие с 1 января 2007 года ([статья 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

6.3.2. Срок проведения государственной экспертизы



Срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать 3 (три) месяца <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 49.

6.3.3. Объекты, в отношении проектной документации которых не проводится государственная экспертиза

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства <*>:

<*> Ч. 2 ст. 49 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства <*>.



<*> Ч. 3 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.3.4. Основания для отказа в принятии проектной документации, представленной на государственную экспертизу <*>

<*> Ч. 8 [ст. 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 января 2006 года ([статья 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

Основанием для отказа в принятии проектной документации, представленной на государственную экспертизу, является отсутствие разделов, предусмотренных [частями 12](#) и [13](#) статьи 48 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

В частности, следующих разделов <*>:

<*> Ч. 12 [ст. 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) пояснительной записки с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схемы планировочной организации земельного участка, выполненной в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурных решений;
- 4) конструктивных и объемно-планировочных решений;
- 5) сведений об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечня инженерно-технических мероприятий, содержания технологических решений;
- 6) проекта организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечня мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечня мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечня 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 (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) проектно-сметной документации объектов капитального строительства, финансируемых за счет



средств соответствующих бюджетов;

12) иной документации в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Ч. 13 [ст. 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Кроме того, основанием для отказа в принятии проектной документации, представленной на государственную экспертизу, является не только отсутствие вышеперечисленных разделов, но и (или) несоответствие такой проектной документации требованиям к содержанию разделов проектной документации, установленным в соответствии с частью 13 [статьи 48](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.4. Порядок проведения государственной экспертизы проектной документации в г. Москве <*>

<*> П. 2.4.6 главы 2 Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Проекты строительства, рабочие проекты (утверждаемая часть), проекты застройки территории независимо от источников финансирования проведения работ, форм собственности заказчика подлежат государственной экспертизе в соответствии с порядком, установленным нормативными правовыми актами Российской Федерации, города Москвы и данным Положением.

Государственная экспертиза проектной документации по объектам на территории Москвы по обращению заказчика проводится Мосгосэкспертизой.

При подготовке экспертного заключения в обязательном порядке осуществляется проверка проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации, заданию на проектирование, утвержденному архитектурно-градостроительному решению, техническим условиям и действующим строительным нормам и правилам.

На экспертное заключение принимается комплект проектной документации в объеме утверждаемой части, согласованной в установленном порядке.

В Мосгосэкспертизу проектную документацию представляет заказчик с привлечением проектировщика для защиты проектных решений.



При нарушении действующих норм, правил проектирования и строительства, несоблюдении условий и требований исходно-разрешительной документации Мосгосэкспертиза может обязать заказчика провести согласование проектной документации с уполномоченными органами и организациями, осуществляющими контроль за соблюдением этих норм и правил или установившими условия и требования, содержащиеся в исходно-разрешительной документации.

При необходимости Мосгосэкспертиза может направлять отдельные разделы проектной документации на экспертизу в специализированные организации, а также требовать представления дополнительных материалов, обосновывающих принятые решения (расчеты, схемы, конструктивные узлы и т.п.).

Замечания Мосгосэкспертизы о необходимости проведения согласований, корректировки проектной документации в части соблюдения действующих норм и правил подлежат обязательному выполнению.

Срок подготовки экспертного заключения Мосгосэкспертизой:

- по объектам городских инвестиционных программ строительства - 20 дней (с представлением на утверждение);

- по особо важным и сложным объектам - до 45 дней;

- по остальным объектам - до 1 месяца.

При необходимости проведения согласований, корректировки проектной документации срок подготовки заключения - 10 дней после снятия всех замечаний.

Сводное заключение утверждается руководством Мосгосэкспертизы и является окончательным и обязательным документом для исполнения заказчиками, проектировщиками и подрядными организациями, служит основанием для оформления разрешения на производство строительно-монтажных работ Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН) г. Москвы.

Утвержденное сводное заключение передается Мосгосэкспертизой заказчику для утверждения проектной документации (2-й экземпляр заключения передается заказчиком в Москомархитектуру для формирования информационной базы данных). <*>

<*> Примечания:

1. Сводные расчеты стоимости строительства, обоснования эффективности инвестиций объектов, не финансируемых из средств городских источников, представляются в Мосгосэкспертизу для экспертного заключения по инициативе застройщика.

2. Заказчик на любой стадии проектирования может привлекать Мосгосэкспертизу для экспертного сопровождения проектирования или предварительного рассмотрения проектной документации.

3. По заключению Мосгосэкспертизы до начала строительства потенциально опасных объектов, а также объектов жизнеобеспечения города, определенных распоряжением Премьера Правительства Москвы от 30.07.97 N 823-РП, экземпляр проектной документации представляется заказчиком в Территориальный страховой фонд документации (ТСФД) г. Москвы для изготовления архивной копии.

6.4.1. Общие требования к проектной документации,



представляемой на экспертное заключение <*>

<*> Приложение 16 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

1. Общая пояснительная записка должна содержать:

- основные градостроительные решения по генеральному плану, обоснования архитектурно-композиционного решения, объемно-планировочные и конструктивные решения, решения по транспортному обслуживанию, организации рельефа, благоустройству и озеленению, по системе обслуживания населения или работающих;
- основные технологические решения;
- решения по обеспечению объекта инженерными сетями, коммуникациями, инженерными системами и оборудованию зданий;
- противопожарные и охранные мероприятия;
- решения по энергоэффективности и энергосбережению;
- мероприятия по сохранению объектов недвижимого историко-культурного наследия и их территорий;
- мероприятия по охране окружающей среды;
- основные мероприятия по организации строительства;
- основные технико-экономические показатели и данные о проектной мощности объекта (показатели по предпроектной и проектной документации);
- инженерно-технические мероприятия ГО ЧС (при необходимости);
- сведения об объектах-аналогах (для определения сметной стоимости строительства).

2. На схеме размещения показывается:

- местоположение объекта в плане города, района или квартала;
- наименование окружающих улиц, проездов, объектов;
- направление "север - юг".

Примечание. Для проектов застройки схема размещения проектируемой территории в структуре города выполняется по форме проекта застройки.

3. На ситуационном плане (на топографическом плане с подземными коммуникациями М 1:2000) показываются:

- границы участка;
- границы территорий различного функционального назначения;
- красные линии, линии застройки, планировочные ограничения (границы технических,



водоохраннх, санитарно- защитных зон, зон охраны памятников и др.);

- названия улиц, проездов;
- существующие сохраняемые, сносимые и проектируемые здания и сооружения, дороги и проезды, зеленые насаждения, границы землепользования (включая противоположную сторону улиц и 100 м - прилегающие территории) с номерами корпусов (строений) и их этажностью;
- направление "север - юг";
- экспликация зданий и сооружений.

4. На опорном плане (выполняется для проектов реконструкции застройки или отдельных комплексов на топографическом плане с подземными коммуникациями М 1:500) показываются:

- границы проектируемой территории, обозначенные буквенными литерами в соответствии с исходно-разрешительной документацией;
- красные линии, линии застройки, планировочные ограничения (линии регулирования застройки, границы технических и санитарных зон, охраняемых территорий);
- существующие зеленые насаждения;
- существующее функциональное использование территории в границах проекта, а также прилегающей территории в радиусе 100 м;
- существующая застройка с номерами корпусов (строений), с экспликацией зданий и сооружений, с указанием назначения, этажности, капитальности;
- зоны охраны недвижимых памятников истории и культуры, а также территории объектов недвижимого историко-культурного наследия, не имеющих в настоящее время утвержденных зон охраны;
- существующие утвержденные предложения по сносу, реконструкции зданий и сооружений, по выводу предприятий, новому строительству;
- существующие улицы, проезды, подъезды к зданиям;
- направление "север - юг".

5. На генеральном плане (на топографическом плане с подземными коммуникациями М 1:500) показываются:

- границы проектируемой территории;
- границы территорий различного функционального назначения;
- красные линии и планировочные ограничения (линии регулирования застройки, границы технических и санитарных зон, охраняемых территорий);
- названия улиц, проездов;
- проектное функциональное использование территории с проектными границами территорий (участков) жилой, общественной, коммунальной застройки, зеленых насаждений общего пользования и др.;
- сохраняемые, сносимые и проектируемые здания и сооружения с указанием этажности, номеров корпусов, абсолютной отметки пола первого этажа, разбивочных осей и осевых размеров, входов, въездов, примыков, козырьков проектируемых объектов;
- сохраняемые и проектируемые дороги, проезды и автостоянки с указанием ширины



внутриквартальных улиц, проездов, с разметкой машино-мест автостоянок;

- улицы, проезды к зданиям, пожарные проезды, загрузочные и разворотные транспортные площадки;

- зеленые насаждения, пешеходные пути и площадки с указанием их назначения, основные элементы благоустройства территории с учетом решений по организации рельефа (места размещения малых архитектурных форм, ограды, подпорные стенки, откосы);

- границы первой очереди строительства (при поэтапном осуществлении проекта);

- направление "север - юг";

- условные обозначения <*>.

<*> Примечание. Чертеж генплана сопровождается экспликацией и основными технико-экономическими показателями.

6. На плане благоустройства и озеленения территории (в масштабе 1:500 на копии генплана) показываются:

- существующие, сохраняемые и проектируемые зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и др.;

- аллеи, тропиночная сеть, малые архитектурные формы, в том числе ограды, подпорные стенки, лестницы, откосы, площадки мусоросборников и др. элементы благоустройства;

- границы участков зеленых насаждений общего пользования;

- дорожные покрытия;

- существующие и проектируемые инженерные сети;

- таблица ассортимента проектируемого посадочного материала и объемы работ по благоустройству и озеленению <*>.

<*> Примечание. Для согласования проектов допускается выполнение схемы благоустройства и озеленения, совмещенной с генеральным планом М 1:500, где показываются принципиальные решения - виды озеленения, пешеходные пути, площадки с указанием их назначения, основные элементы благоустройства без объемов работ.

7. На плане организации рельефа (в масштабе 1:500 на копии генплана) показываются:

- величина и направление уклонов, горизонтали;

- отметки в точках перелома уклонов;

- дождеприемные решетки с отметками;

- красные и черные отметки по углам зданий, перед входами;

- конструкции искусственных покрытий, лестниц, подпорных стен;

- абсолютные отметки, соответствующие условным нулевым отметкам проектируемых зданий;

- откосы и подпорные стенки.

8. На технологических планах показываются:



- основное технологическое оборудование;
 - транспортные средства;
 - категории помещений по взрыво- и пожароопасности.
9. На планах (на сводном плане) инженерных сетей показываются:
- границы домовладений;
 - существующие и проектируемые здания, в т.ч. ЦТП, ТП, РТП и др.;
 - все существующие, переносимые и проектируемые инженерные коммуникации.
10. На планах неповторяющихся этажей наносятся:
- координатные оси здания по характерным местам и размеры между ними;
 - лестничные клетки;
 - лифтовые шахты;
 - стены и перегородки, дверные и воротные проемы с направлениями их открывания, оконные проемы, витражи;
 - наименования помещений и их площади, категории по взрыво- и пожароопасности (при отсутствии технологического плана);
 - линии разрезов;
 - балконы и прочие архитектурные элементы (при необходимости).
11. Разрезы (продольные и поперечные) выполняются по характерным местам здания. На разрезах показываются:
- габариты несущих и ограждающих конструкций, лестницы, перекрытия;
 - входы, оконные и дверные проемы;
 - фундаменты и отметки верха и низа их заложения;
 - относительные отметки по этажам и отметки прилегающего рельефа;
 - состав конструкции покрытия;
 - конструкции существующих близрасположенных зданий и сооружений.
12. На планах инженерного оборудования и систем показываются:
- расположение основного инженерного оборудования;
 - трассировка сетей (в одну линию).
13. На схеме стройгенплана показываются:
- ограждение стройплощадки;
 - места размещения бытовых зданий;
 - временные автодороги;
 - пути для перемещения башенных кранов;
 - места складирования строительных конструкций и материалов;
 - точки присоединения к инженерным сетям на время строительства и временные мойки автомашин.
- 14 <*>. Технологический регламент процесса обращения с отходами строительства и сноса (далее - ТР) должен содержать:
-
-



<*> П. 14 введен Постановлением Правительства Москвы от 18.03.2003 N 156-ПП.

- табличные формы с необходимыми приложениями, определенными приложением 1 к Постановлению Правительства Москвы от 25.06.2002 N 469-ПП;

- технологическую документацию в составе:

порядок организации сноса (разборки) зданий, сооружений и мероприятия по охране окружающей среды на период сноса и размещения отходов (в виде технологической инструкции);

анализ санитарно-эпидемиологического и радиационного обследования конструкций и материалов, подлежащих переработке и дальнейшему использованию;

- данные по количеству и классу опасности образующихся отходов строительства и сноса (в виде маршрутной карты), а также предлагаемые мероприятия по организации их временного хранения, перемещения, переработки, использования или захоронения;

- обоснование объемов переработки и утилизации по всей выявленной номенклатуре отходов.

Примечание. ТР до представления в Мосгосэкспертизу в составе проектной документации должен быть проверен и зарегистрирован в установленном порядке государственным унитарным предприятием города Москвы "Проектно-производственный и деловой центр "Информстройсервис".

6.5. Негосударственная экспертиза проектной документации <*>

<*> [Ст. 50](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу.

2. Негосударственная экспертиза проектной документации проводится на основании договора.

3. Негосударственная экспертиза проектной документации проводится аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6. Выдача разрешений на строительство <*>

<*> Там же. [Ст. 51](#).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 51](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря



2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 2 [ст. 51](#).

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Ч. 1 [ст. 51](#) [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях <*>.

<*> Ч. 3 [ст. 51](#) [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 января 2010 года ([статья 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)).

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией <*>.

<*> Ч. 5 [ст. 51](#) [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (в соответствии с ч. 4 [ст. 51](#) [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в ч. 5 [ст. 51](#) [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка).

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков <*>.

<*> Ч. 6 [ст. 51](#) [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы <*>.

<*> Ч. 15 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 16 ст. 51.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет <*>.

<*> Там же. Ч. 19 ст. 51.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления <*>.

<*> Там же. Ч. 20 ст. 51.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется <*>.

<*> Там же. Ч. 21 ст. 51.

Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 22 ст. 51.

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



Российской Федерации о государственной тайне <*>.

<*> Там же. Ч. 23 ст. 51.

6.6.1. Документы, прилагаемые к заявлению о выдаче
разрешения на строительство

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 [статьи 51](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы <*>:

<*> Ч. 7 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных [статьей 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ);
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со



статьей 40 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению, указанному в части 7 статьи 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации <*>.

<*> Ч. 8 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 статьи 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ документов <*>.

<*> Там же. Ч. 10 ст. 51.

6.6.1.1. Особенности получения разрешения на строительство <*>

<*> Материал подготовлен на основании ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ.

В течение не более 5 лет со дня принятия в установленном статьей 30 Градостроительного кодекса <*> порядке правил землепользования и застройки действуют два режима получения разрешения на строительство:

<*> Градостроительный кодекс вступил в силу с 10 января 2005 г. (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ).

- режим до установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка (условно Режим "А") и

- режим после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка (условно Режим "Б") <*>.

<*> Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством РФ на основании ч. 5 ст. 44 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Режим "А"

Для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в



уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления кадастровый план земельного участка <*>.

<*> При этом правила пункта 2 части 11 [статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются. ([Статья 51](#). Выдача разрешений на строительство - 11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство: 2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.)

При этом подготовка проектной документации осуществляется на основании архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в соответствии с Федеральным [законом](#) от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" <*>, и уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию.

<*> Архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства (далее - орган архитектуры и градостроительства), в соответствии с законодательством Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Архитектурно-планировочное задание должно содержать положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования к архитектурному объекту, требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона вечной мерзлоты и другие), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Не допускается включение в архитектурно-планировочное задание требований к архитектурным и конструктивным решениям, внутреннему оборудованию, внутренней отделке архитектурного объекта, а также иных требований и условий, ограничивающих права заказчика (застройщика) и автора архитектурного проекта, если такие требования и условия не основаны на положениях действующего законодательства, нормативных правовых актов, градостроительных нормативов, утвержденной градостроительной документации, не обоснованы необходимостью сохранения характера сложившейся



застройки города или иного населенного пункта, природной среды и охраны памятников истории и культуры (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Основанием для выдачи архитектурно-планировочного задания являются заявка заказчика (застройщика) и документы, удостоверяющие его право собственности (право распоряжения) земельным участком, либо разрешение собственника земельного участка на проектирование на этом участке (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

В выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения. Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть обжалован заказчиком (застройщиком) в суд (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Режим "Б"

Правообладатель земельного участка для получения разрешения на строительство указывает данные и информацию, предусмотренные частью 3 [статьи 44](#), за исключением информации, предусмотренной пунктом 4 части 3 [статьи 44](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно <*>:

<*> Данное правило распространяется только на земельные участки, не указанные в части 4 [статьи 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, т.е.:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами,

и в составе градостроительного плана земельного участка из земель, не указанных в части 6 [статьи 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, т.е. для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

- 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 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 (далее - технические условия);

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

В составе градостроительного плана указанного земельного участка также должна указываться информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. В таком случае подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка.

6.6.1.2. Документы, прилагаемые к заявлению о выдаче разрешения на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 [статьи 51](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы <*>:

<*> Ч. 9 [ст. 51](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6.6.2. Особенности получения разрешения на строительство в г. Москве



Проведение строительных работ по объектам на территории города Москвы производится исключительно на основании установленного (оформленного) права на их проведение и в соответствии с согласованной и утвержденной документацией, кроме случаев, где в зависимости от вида работ оформления разрешения не требуется.

Заказчик вправе осуществить строительство, реконструкцию или иной вид строительных работ по объекту при наличии следующих документов и документации по:

- оформлению правового акта городской администрации - разрешения на осуществление градостроительной деятельности (оформление права заказчика на проведение инвестиционно-строительной деятельности по объекту недвижимости в соответствии с установленными к нему градостроительными требованиями и регламентами);
- оформлению имущественных и земельных отношений;
- разработке, согласованию и утверждению архитектурно-градостроительного решения (архитектурного проекта), проектной документации (в зависимости от вида строительных работ);
- оформлению разрешения и ордера на производство строительно-монтажных и земляных работ.

В зависимости от вида строительных работ получение разрешения на строительство осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве (2-я редакция) <*>.

<*> В ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП.

К работам, требующим оформления разрешений на строительство <*>, относятся:

<*> Примечание. При переоформлении имущественных и земельных прав на объект недвижимости действие разрешения на строительство сохраняется в полном объеме и не подлежит самовольному изменению без переоформления документов. Установленное функциональное назначение объекта сохраняется при смене собственника - п. 2 главы 2 Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве (2-я редакция). В ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП.

- новое (капитальное и некапитальное) строительство;
- реконструкция;



- реставрация;
- установка нестационарных объектов;
- использование территории (приспособление для ведения хозяйственной деятельности);
- благоустройство территории;
- капитальный ремонт зданий, ремонт и покраска фасадов;
- перепланировка и переоборудование помещений;
- реконструктивные работы.

Порядок получения разрешения на строительство на территориях и объектах города Москвы федерального значения устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.6.3. Действия уполномоченных органов на выдачу разрешений на строительство

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение 10 (десяти) дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство <*>:

<*> Ч. 11 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции <*>.

<*> Ч. 12 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления могут отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N



190-ФЗ, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции <*>.

<*> Там же. Ч. 13 ст. 51.

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

<*> Там же. Ч. 14 ст. 51.

6.6.3.1. Содержание разрешения на строительство,
реконструкцию в г. Москве, порядок его оформления
и вступления в действие

Форма разрешения на строительство, реконструкцию утверждается Правительством Москвы <*>.

<*> Ч. 2 ст. 17 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

В разрешении на строительство, реконструкцию должны быть указаны <*>:

<*> Там же. Ч. 1 ст. 17.

- 1) номер и дата регистрации разрешения на строительство, реконструкцию;
- 2) застройщик (заказчик), которому выдано разрешение на строительство, реконструкцию, его реквизиты;
- 3) объект, для создания, изменения которого выдано разрешение на строительство, реконструкцию, адрес объекта;
- 4) земельный участок, предназначенный для строительства, реконструкции, его кадастровый номер;
- 5) номер и дата регистрации акта разрешенного использования территории, номер и дата принятия решения о строительстве, реконструкции;
- 6) документы, удостоверяющие право застройщика (заказчика) на использование для строительства, реконструкции земельного участка, иного объекта недвижимости, реквизиты указанных документов;
- 7) номер и дата регистрации заключения органа государственной экспертизы на проектную документацию, номер и дата регистрации утвержденной проектной документации;
- 8) срок действия разрешения на строительство, реконструкцию;
- 9) дата и срок продления действия разрешения на строительство, реконструкцию;



10) дата и срок временного приостановления действия разрешения на строительство, дата восстановления действия разрешения на строительство;

11) дата досрочного прекращения действия разрешения на строительство;

12) должностное лицо, ответственное за подготовку, регистрацию разрешения на строительство, реконструкцию;

13) руководитель органа архитектуры и градостроительства города Москвы или иное уполномоченное Правительством Москвы должностное лицо, выдавшее разрешение на строительство, реконструкцию, продлившее, временно приостановившее, восстановившее, досрочно прекратившее его действие.

6.6.3.2. Порядок оформления, регистрации и вступления
в действие разрешения на строительство,
реконструкцию в г. Москве <*>

<*> Ст. 18 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

1. Для получения разрешения на строительство, реконструкцию застройщик (заказчик) должен представить в орган архитектуры и градостроительства города Москвы:

- заявление установленной Правительством Москвы формы;
- документы, удостоверяющие право на использование земельного участка, иного объекта недвижимости;
- документ, подтверждающий выполнение условий договора (контракта) на строительство, реконструкцию, подлежащих выполнению до получения разрешения на строительство;
- утвержденную, зарегистрированную в установленном порядке проектную документацию, заключение органа государственной экспертизы проектной документации.

2. Орган архитектуры и градостроительства города Москвы в срок до двадцати дней рассматривает представленные документы и оформляет, регистрирует и выдает застройщику (заказчику) разрешение на строительство или направляет заявителю в письменной форме отказ в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию с указанием причины отказа, возвращает застройщику (заказчику) все представленные им документы и документацию.

3. Разрешение на строительство не выдается в случаях:

- неполноты, несоответствия установленным требованиям представленных документов;
- невыполнения условий договора (контракта) на строительство, реконструкцию, подлежащих выполнению до получения разрешения на строительство, реконструкцию.

4. Разрешение на строительство, реконструкцию регистрируется органом архитектуры и градостроительства города Москвы в государственном градостроительном кадастре города Москвы.

5. Разрешение на строительство вступает в действие со дня его регистрации.



6. Разрешение на строительство оформляется в двух экземплярах. Один экземпляр выдается застройщику. Второй экземпляр хранится в архиве органа архитектуры и градостроительства города Москвы. Копии разрешения на строительство, реконструкцию, заверенные органом архитектуры и градостроительства города Москвы, хранятся у исполнителя (подрядчика) работ на участке строительства, в соответствующих префектуре, управе района, в уполномоченном органе исполнительной власти города Москвы в области административно-технического надзора, в органе государственного архитектурно-строительного надзора в течение всего срока действия разрешения на строительство, реконструкцию.

7. Разрешение на строительство, реконструкцию является основанием для выдачи исполнителю (подрядчику) работ ордера (ордеров) на выполнение подготовительных, земляных и строительных работ, предусмотренных утвержденным в установленном порядке проектом организации строительства. Указанные ордера выдаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в области административно-технического надзора. Дата начала работ по подготовке участка строительства и прилегающей к нему территории (при необходимости специальных мер по ее защите, благоустройству, инженерному обеспечению, транспортному и коммунально-бытовому обслуживанию в период строительства) устанавливается ордером на выполнение указанных работ по согласованию с соответствующими территориальными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, уполномоченными организациями, ответственными за функционирование объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

8. Не позднее чем за семь дней до начала работ по подготовке участка строительства и прилегающей к нему территории застройщик (заказчик) обязан установить на границе участка строительства информационный стенд, доступный для обозрения с прилегающей к участку строительства территории и содержащий сведения о проекте строительства, реконструкции, о мерах по благоустройству и обслуживанию прилегающей территории в период строительства, о разрешении на строительство, о заказчике и исполнителе (подрядчике) работ, о плановых сроках выполнения работ, об уполномоченных органах, в которые следует обращаться по вопросам строительства, реконструкции. Требования к размещению указанных информационных стендов, их составу и оформлению устанавливаются органом архитектуры и градостроительства города Москвы.

9. Копия разрешения на строительство, реконструкцию, ордер на выполнение подготовительных, земляных и строительных работ предъявляются исполнителем (подрядчиком) работ по требованию уполномоченных должностных лиц органов государственного контроля, соответствующего органа местного самоуправления, а также депутата Московской городской Думы от соответствующего избирательного округа. Сведения о наличии действующего разрешения на строительство, реконструкцию, ордеров на выполнение работ предоставляются управой района, уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в области административно-технического надзора по первому требованию граждан и юридических лиц, являющихся законными пользователями объектов недвижимости на прилегающей к участку строительства территории.

10. Орган архитектуры и градостроительства города Москвы не позднее чем за пять дней до вступления в силу принятого в соответствии со статьями 18 и 19 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50



<*> решения о продлении срока действия, о временном приостановлении и последующем возобновлении действия, о досрочном прекращении действия разрешения на строительство, реконструкцию информирует о соответствующем решении застройщика и органы, указанные в части 6 статьи 18 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 <*>, вносит соответствующие сведения в оригиналы и заверенные им копии разрешения на строительство, реконструкцию.

<*> О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве.

<*> Там же.

6.6.3.3. Порядок выдачи разрешений на производство
строительно-монтажных работ по строительству объектов
производственного и непроизводственного
назначения в г. Москве <*>

<*> См. Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. N 841-ПП "Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ" (Положение разработано в соответствии с Законом города Москвы от 11.06.2003 N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве").

Разрешение на производство строительно-монтажных работ по объектам производственного и непроизводственного назначения выдается заказчику (застройщику) на основании разрешения на строительство, реконструкцию градостроительного объекта, а также иных документов, определенных в п. 3.1.2 Положения о порядке выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ <*>.

<*> Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. N 841-ПП "Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ".

Разрешение на производство строительно-монтажных работ служит основанием для выполнения указанных в нем видов работ в строгом соответствии с разрешением на строительство, реконструкцию градостроительного объекта, утвержденной проектной и технической документацией, а также является необходимым документом при приемке и вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы.

Разрешение на производство строительно-монтажных работ является основанием для выдачи соответствующих ордеров Объединению административно-технических инспекций города Москвы.



6.6.3.3.1. Виды разрешений на производство строительно-монтажных работ и срок их действия

Разрешения на производство строительно-монтажных работ подразделяются на два вида:

- разрешение на производство всех строительно-монтажных работ по объекту;
- разрешение на производство отдельных видов строительно-монтажных работ - подготовительные работы, земляные работы по устройству котлованов, прокладка коммуникаций, устройство фундаментов, возведение надземной части и т.д.

Срок действия разрешения устанавливается Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы, исходя из периода времени, необходимого для строительства объекта или выполнения отдельных видов работ, а также исходя из сроков действия разрешения на строительство, реконструкцию.

По истечении срока действия разрешения заказчик обязан продлить его в Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в недельный срок.

При передаче права на строительство объекта другому инвестору, изменении организационно-правовой формы предприятия-заказчика или передаче подряда на строительство другой строительной организации разрешение подлежит переоформлению в Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в трехнедельный срок.

6.6.3.3.2. Перечень представляемых документов для получения разрешений на производство строительно-монтажных работ

Для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ по объекту в Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы органами исполнительной власти города Москвы и городскими организациями представляются следующие документы и материалы:

- разрешение на строительство, реконструкцию градостроительного объекта (Москомархитектура);
- проект, согласованный и утвержденный в установленном порядке (Москомархитектура);
- заключение органа государственной экспертизы по проекту (Мосгосэкспертиза);
- акт Мосгоргеотреста о разбивке осей зданий и сооружений (Мосгоргеотрест).

В свою очередь заказчиком (застройщиком) в вышеупомянутую Инспекцию представляются:

- заявление на получение разрешения на производство строительно-монтажных работ;
- стройгенплан, согласованный с архитектурно-планировочным управлением соответствующего административного округа, отделом подземных сооружений Мосгоргеотреста, органом государственного санитарно-эпидемиологического надзора в городе Москве, органом государственной противопожарной службы в городе Москве и другими заинтересованными организациями;

- лицензия организации-заказчика, приказ о назначении ответственного лица за ведение технического надзора;

- лицензия строительной подрядной организации, приказ о назначении ответственного лица за производство работ;



- лицензия проектной организации, приказ и копия договора на ведение авторского надзора.

6.6.3.3.3. Порядок выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ

Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в срок не более 21 рабочего дня производит оформление разрешения на производство строительно-монтажных работ или направляет застройщику мотивированный отказ за подписью начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы или уполномоченного им заместителя начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы.

В случае положительного решения Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы выдает заказчику соответствующее разрешение за подписью начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы или уполномоченного им заместителя начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы.

Копия выданного Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы разрешения на производство строительно-монтажных работ должна храниться на стройплощадке и предъявляться по первому требованию должностных лиц государственных надзорных органов.

В процессе строительства заказчик информирует Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешения (замена производителя работ, лиц, осуществляющих технический и авторский надзор на объекте, окончание срока действия лицензии, существенные изменения проектных решений и т.д.).

6.6.3.3.4. Временное приостановление, досрочное прекращение действия разрешения на производство строительно-монтажных работ

Действие разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть временно приостановлено в случаях:

- невыполнения генеральным подрядчиком и заказчиком предписаний Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы по обеспечению качества строительства;
- несоответствия выполненных работ требованиям проектной документации в случаях невозможности устранения дефектов без остановки работ;
- неоднократных нарушений технологии производства работ, приводящих к ухудшению их качества и качества объектов строительства;
- обнаружения в процессе эксплуатации аналогичных объектов дефектов, вызывающих аварии (выход из строя), если эти дефекты имеют место и на строящемся объекте;
- приостановления действия лицензий заказчика, генерального подрядчика;
- приостановления действия разрешения на строительство, реконструкцию.



Действие разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть досрочно прекращено в случаях:

- возникновения при выполнении работ угроз безопасности территории и населения;
- нарушений нормативных требований и утвержденных проектных решений, влекущих за собой снижение характеристик прочности и устойчивости, а также в случае угрозы аварий зданий и сооружений;
- досрочного прекращения действия разрешения на строительство, реконструкцию.

Действие разрешения на производство строительно-монтажных работ приостанавливается на срок, необходимый для устранения причин, послуживших для приостановления его действия.

6.6.3.3.5. Ответственность Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы и участников строительства

Действия должностных лиц Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы по вопросам выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ могут быть обжалованы в установленном законодательством порядке.

Выполнение строительно-монтажных работ на объекте без полученного или не прошедшего в установленные сроки перерегистрацию разрешения, равно как и выполнение не указанных в разрешении видов работ, влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

6.6.4. Случаи, в которых выдача разрешения на строительство не требуется

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае <*>:

<*> Ч. 17 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) иных случаях, если в соответствии с ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности



получение разрешения на строительство не требуется.

Следует отметить, что согласно п. 2 главы 2 Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве (2-я редакция) <*> оформление разрешений на строительство не требуется (при условии применения материалов и приборов, соответствующих санитарным и противопожарным нормам Российской Федерации) для проведения следующих видов работ:

<*> В ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП.

- замена сантехнических приборов, кроме приборов центрального отопления;
- чистовой ремонт помещений (ремонт, замена отделочных покрытий стен, полов и потолков);
- замена внутренних столярных изделий.

6.6.5. Перечень документов, передаваемых застройщиком в уполномоченные органы после получения разрешения

Застройщик в течение 10 (десяти) дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности <*>.

<*> Ч. 18 ст. 51 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.7. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства <*>

<*> Там же. Ст. 52.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации <*>.



<*> Там же. Ч. 1 ст. 52.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство) <*>.

<*> Там же. Ч. 2 ст. 52.

Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Ч. 3 ст. 52 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на 6 (шесть) месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства <*>.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 52.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 52.

Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет



выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 9 ст. 52.

6.7.1. Документы, прилагаемые застройщиком
или заказчиком к извещению органов государственного
строительного надзора о начале работ

В случае, если в соответствии с ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за 7 (семь) рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы <*>:

<*> Ч. 5 ст. 52 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

6.7.2. Обязанности лиц, осуществляющих строительство

Лицо, осуществляющее строительство <*>, обязано:
осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;

<*> Определение см. в ч. 2 ст. 52 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N



190-ФЗ.

обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов <*>.

<*> Ч. 6 ст. 52 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.7.2.1. Обязанности лиц, осуществляющих строительство,
при обнаружении объекта, обладающего признаками
объекта культурного наследия <*>

<*> См. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ (в ред. ФЗ от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004)).

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лица, осуществляющего строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия <*>.

<*> Ч. 8 ст. 52 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.7.2.2. Объекты культурного наследия

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) <*> в целях Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.



<*> **Ст. 3** Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ (в ред. ФЗ от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004)).

Объекты культурного наследия в соответствии с Федеральным **законом** от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ <*> подразделяются на следующие виды:

<*> Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

- памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

- ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

- достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

Объекты культурного наследия подразделяются на следующие категории историко-культурного значения <*>:

<*> **Ст. 4** Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ (в ред. ФЗ от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004)).

- объекты культурного наследия федерального значения - объекты, обладающие



историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

- объекты культурного наследия регионального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации;

- объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования.

6.8. Строительный контроль <*>

<*> Ст. 53 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. 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 градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких



конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

5. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков указанных в части 4 [статьи 53](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, 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.

6. В случаях, если выполнение указанных в части 4 [статьи 53](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ других работ должно быть начато более чем через 6 (шесть) месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

7. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или 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.

8. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

6.8.1. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности в городе Москве <*>

<*> Ст. 60 Закона г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в г. Москве".



1. За осуществлением градостроительной деятельности в городе Москве ведется государственный, муниципальный и общественный контроль. Предметом контроля является соответствие осуществляемой в городе Москве градостроительной деятельности требованиям федерального законодательства, законов и иных нормативных правовых актов города Москвы. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности в городе Москве ведется в порядке, установленном федеральным законодательством, законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

2. Государственный контроль за исполнением законов и иных нормативных правовых актов города Москвы при осуществлении градостроительной деятельности ведут в соответствии с их полномочиями:

- Московская городская Дума;
- Правительство Москвы;
- специально уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы;
- территориальные органы исполнительной власти города Москвы.

3. Органы исполнительной власти города Москвы, уполномоченные вести контроль за осуществлением градостроительной деятельности, в пределах их компетенции имеют право:

- принимать решения о приостановлении или прекращении градостроительной деятельности, осуществляемой с нарушением законов и иных нормативных правовых актов города Москвы;
- требовать от лиц, осуществляющих градостроительную деятельность с нарушением законов и иных нормативных правовых актов города Москвы, своевременного устранения выявленных нарушений и их последствий;
- привлекать в установленном порядке лиц, виновных в нарушении градостроительного законодательства города Москвы, к административной ответственности;
- осуществлять в соответствии с законодательством иные полномочия в области государственного контроля за осуществлением градостроительной деятельности в городе Москве.

4. Органы исполнительной власти города Москвы, уполномоченные вести контроль за осуществлением градостроительной деятельности, при выполнении своих функций взаимодействуют с соответствующими федеральными органами исполнительной власти и правоохранительными органами в соответствии с федеральным законодательством и законами города Москвы.

5. Действия или бездействие и решения органов исполнительной власти города Москвы, уполномоченных вести контроль за осуществлением градостроительной деятельности, могут быть обжалованы в суд в установленном порядке.

6. Муниципальный контроль за осуществлением градостроительной деятельности на территориях муниципальных образований выполняют во взаимодействии с государственными органами соответствующие органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями, установленными законами города Москвы.

7. Функции общественного контроля за осуществлением градостроительной деятельности выполняют органы территориального общественного самоуправления, общественные организации и объединения граждан, средства массовой информации в порядке, установленном законами города Москвы.

8. Обращения органов местного самоуправления по вопросам контроля за осуществлением



градостроительной деятельности подлежат обязательному рассмотрению органами государственной власти города Москвы, к которым эти обращения направлены. Обращения граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам контроля за осуществлением градостроительной деятельности подлежат обязательному рассмотрению органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления, к которым эти обращения направлены.

6.8.2. Организации, осуществляющие контроль за проведением строительных работ в г. Москве

Контроль за соблюдением установленного порядка проведения строительных работ осуществляют специально уполномоченные организации:

- Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы (ИГАСН) - при производстве подготовительных и основных строительного-монтажных работ по объектам нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, переоборудования зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в т.ч. некапитальных сооружений, за исключением объектов специального назначения, контролируемых специально уполномоченными государственными органами. По указанным видам работ ИГАСН проводит выдачу разрешений на производство строительного-монтажных работ;

- Государственная жилищная инспекция (Мосжилинспекция) - при проведении строительных работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивным работам в помещениях жилого фонда;

- Государственная городская инспекция по контролю за использованием объектов нежилого фонда (Госгоринспекция) - за соблюдением порядка оформления разрешительных документов при проведении строительных работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивным работам в помещениях нежилого фонда;

- Объединение административно-технических инспекций Правительства Москвы (ОАТИ) - при проведении подготовительных, земляных и строительных работ по объектам, а также при прокладке и ремонте инженерных коммуникаций, сносе зданий и сооружений, при проведении капитального ремонта зданий и сооружений, ремонта и покраски фасадов, дорожно-ремонтных работ, установке контейнеров, боксовых гаражей, нестационарных объектов, выполнении строительных работ по использованию, благоустройству территории, установке ограждений. По указанным видам работ ОАТИ проводит выдачу ордеров;

- Главное управление охраны памятников г. Москвы (ГУОП) - при проведении консервационных, реставрационных ремонтных и реконструктивных работ на недвижимых памятниках истории и культуры, выявленных объектах недвижимого историко-культурного наследия, а также приспособления их для современного использования;

- Государственная земельная инспекция (Госземинспекция) - за использованием земельных участков, на которых проводятся строительные работы;

- Центр Государственного санитарно-эпидемиологического надзора г. Москвы (ЦГСЭН) - за соблюдением санитарных норм при проведении строительных работ;



- Управление инспекционного экологического контроля Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды города Москвы - за выполнением требований природоохранного законодательства при проведении строительных работ и за соблюдением условий согласованной проектной документации (в ред. Постановления Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, распоряжения Правительства Москвы от 22.11.2004 N 2333-РП).

6.9. Государственный строительный надзор <*>

<*> [Ст. 54](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со [статьей 49](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

3. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов <*>.

<*> Ч. 3 [ст. 54](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

4. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в части 3 [статьи 54](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

5. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие



государственного строительного надзора.

6. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного настоящим Кодексом <*>.

<*> Ч. 7 ст. 54 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 января 2007 года (ст. 3 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ)).

8. Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6.10. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию <*>

<*> Там же. Ст. 55.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации <*>.

<*> Ч. 1 ст. 55 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию <*>.

<*> Там же. Ч. 2 ст. 55.



Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности <*>.

<*> Там же. Ч. 9 ст. 55.

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 <*>.

<*> Там же. Ч. 10 ст. 55.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства <*>.

<*> Там же. Ч. 11 ст. 55.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 12 ст. 55.

6.10.1. Документы, прилагаемые к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы <*>:

<*> Ч. 3 ст. 55 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;



- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 [статьи 55](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет <*>.

<*> Ч. 4 [ст. 55](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

6.10.2. Порядок рассмотрения заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 (десяти) дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 [статьи 55](#) ГСК РФ в ред. Федерального



закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения <*>.

<*> Там же. Ч. 5 ст. 55.

6.10.3. Основания для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является <*>:

<*> Там же. Ч. 6 ст. 55.

1) отсутствие документов, указанных в части 3 статьи 55 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка <*>;

<*> Данное правило не применяется в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", в соответствии с которым до установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления кадастровый план земельного участка. При этом представление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство не требуется, подготовка проектной документации осуществляется на основании архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", правила пункта 2 части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются и уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию.

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

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта



капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме вышеперечисленных пунктов, т.е. указанных в части 6 [статьи 55](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 [статьи 51](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации <*>.

<*> Ч. 7 [ст. 55](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке <*>.

<*> Там же. Ч. 8 [ст. 55](#).

6.10.4. Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов в г. Москве

Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов в г. Москве осуществляется приемочной комиссией, назначаемой распоряжением префекта административного округа по заявлению физического или юридического лица (далее - заявитель) <*>.

<*> Образец заявления приведен в приложении 3 к Постановлению Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. N 923-ПП.

Перечень документов, представляемый заявителем, должен включать:

- заявление о выдаче необходимого документа (в соответствии с приложением 3 к Постановлению Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. N 923-ПП);
- доверенность от физического или юридического лица на получение документа (в случае если заявителем является представитель физического либо юридического лица);
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- копию свидетельства о регистрации юридического лица, копию устава;
- в случае если с заявлением обращается непосредственно руководитель организации (юридическое лицо), он должен представить документы, подтверждающие его полномочия (приказ, протокол собрания и т.д.);
- акты приемочной комиссии, подписанные всеми членами приемочной комиссии в 4 экземплярах (в случае если запрашиваемым документом является распоряжение префекта об утверждении актов



приемочной комиссии);

- заверенную копию распоряжения руководителя организации о назначении приемочной комиссии и об утверждении акта приемочной комиссии и итоговое заключение ИГАСН (в случае если запрашиваемым документом является распоряжение префекта о вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта, а также если инвестор осуществлял строительство (реконструкцию) объекта за счет собственных средств и сам определял схему приемки в эксплуатацию законченного строительством либо законченной реконструкции объекта в соответствии с требованиями Московских городских строительных норм (МГСН) 8.01-00, введенных Постановлением Правительства Москвы от 11 июля 2000 года N 530) <*>.

<*> В соответствии с общими положениями МГСН 8.01-00:

1. Законченный строительством объект предъявляется подрядчиком к приемке заказчику в составе и в объеме, предусмотренных утвержденным в установленном порядке проектом и договором подряда (контракта).

2. Принятый от подрядчика законченный строительством и подготовленный к эксплуатации объект предъявляется заказчиком к приемке в эксплуатацию инвестору.

Оценка соответствия законченного строительством объекта проекту и требованиям нормативных документов может осуществляться посредством приемочной комиссии, назначаемой префектом административного округа в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. N 923-ПП, или без нее по решению инвестора с учетом требований настоящих Норм.

3. Законченные строительством отдельно стоящие здания и сооружения, встроенные или пристроенные помещения производственного и вспомогательного назначения, сооружения (помещения) гражданской обороны, входящие в состав объекта, при необходимости ввода их в действие (использование по назначению) до окончания строительства объекта в целом, вводятся при полной готовности в эксплуатацию заказчиком с участием органов государственного надзора и соответствующих территориальных эксплуатационных служб.

Указанные здания, сооружения и помещения далее принимаются в составе объекта в целом в общем порядке.

4. Предъявляемый к приемке в эксплуатацию объект должен соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации утвержденной градостроительной и проектной документации, требованиям строительных, санитарных, экологических и других норм.

Перечень основных документов, предъявляемых при приемке и вводе в эксплуатацию объектов строительства, представлен в Приложении N 6 к настоящему изданию.

5. Соответствие законченного строительством объекта утвержденному проекту и требованиям нормативных документов подтверждается также первичными документами о соответствии, состав которых определяется строительными нормами и правилами в установленном порядке и проектом (акты промежуточной приемки ответственных конструкций, акты освидетельствования скрытых работ, акты испытаний, документы лабораторного контроля, сертификаты, исполнительные геодезические съемки, журналы работ).



Эти первичные документы комплектуются генеральным подрядчиком и контролируются техническим надзором заказчика. Документы передаются генподрядчиком заказчику по перечню, который является приложением к [Перечню](#) основных документов, согласно Приложению N 6 к настоящему изданию.

Комплект первичной документации после ввода объекта в эксплуатацию передается заказчиком в установленном порядке эксплуатирующей организации для постоянного хранения.

Дополнительный комплект исполнительных чертежей на подземные сооружения и сети в обязательном порядке передается Мосгоргеотресту по установленным правилам.

6. Все изменения к проекту должны быть оформлены в установленном порядке заказчиком и проектной организацией до момента предъявления объекта к приемке.

7. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в зимнее время по решению приемочной комиссии, допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего слоя мягкой кровли на весенне-летний период, а по озеленению, устройству верхнего покрытия отмосток, подъездов к зданию и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, установке малых архитектурных форм, а также отделке и расколеровке элементов фасадов зданий - на ближайший весенне-летне-осенний период, но не позднее октября месяца. Сдача этих работ осуществляется подрядчиком заказчику с участием эксплуатирующей организации по акту с полным восстановлением благоустройства и озеленения прилегающих к объекту территорий.

При приемке объекта без комиссии данное решение принимает орган исполнительной власти.

Оплата перенесенных видов работ осуществляется заказчиком только после их выполнения с оформлением акта освидетельствования этих работ.

Выполнение перенесенных работ осуществляется по ордеру органа административно-технических инспекций (ОАТИ). При этом продление разрешения Госархстройнадзора не требуется.

За органами государственного надзора сохраняются права и обязанности по реализации надзорных функций за производством работ, перенесенных на весенне-летне-осенний период.

8. При приемке объекта в эксплуатацию в отопляемый период года заказчик, подрядчик сдают системы отопления эксплуатирующей организации с обеспечением постоянного нормативного температурного режима помещений.

9. Приведение в порядок прилегающих к благоустраиваемой зоне площадок, пешеходных дорожек, внутриквартальных дорог, малых архитектурных форм и т.д., нарушенных подрядчиком за период строительства, входит в безвозмездную обязанность подрядчика.

10. Жилые здания секционного типа при количестве секций 4 и более могут приниматься в эксплуатацию посекционно при условии окончания монтажа и подключения отопления смежной секции, а при двухэтапной приемке - не позднее чем через 2 месяца с момента утверждения акта приемочной комиссии по принятой секции.

Не допускается посекционный ввод в эксплуатацию общежитий и специализированных квартирных жилых домов для престарелых и семей с инвалидами.

11. Жилые дома городского заказа, в которых квартиры и встроенно-пристроенные помещения реализуются на коммерческой основе, принимаются в эксплуатацию в соответствии с условиями



договоров подряда (контрактов) и требований настоящих норм.

12. Договором подряда (контрактом) должны быть учтены условия инвестора по степени готовности квартир и помещений, предназначенных для коммерческой реализации, доводимых до полной готовности будущими владельцами (собственниками) в соответствии с перечнем работ, приведенным в приложении В к МГСН 8.01-00.

Условия данного пункта не распространяются на объекты муниципального, переселенческого (по программе комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки и ветхого жилищного фонда) жилья и муниципальной доли квартир в домах смешанного назначения, которые должны вводиться в эксплуатацию с полной готовностью под заселение.

Инвестор обязан представить перечень квартир муниципального и коммерческого назначения в жилых домах смешанной собственности приемочной комиссии.

13. На основании заявления инвестора (см. приложение Л к МГСН 8.01-00), акта приемочной комиссии или двустороннего акта (заказчик-инвестор) и итогового заключения Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора (если приемочная комиссия не назначалась) с [Перечнем](#) основных документов согласно приложению Д к МГСН 8.01-00 в обоих случаях орган исполнительной власти принимает правовой акт на эксплуатацию объекта (см. приложение Г к МГСН 8.01-00).

Правовой акт на эксплуатацию объектов государственного и городского заказа принимается только на основании акта приемочной комиссии.

14. До принятия правового акта на эксплуатацию законченных строительством объектов запрещается их использование по назначению, в том числе заселение жилых домов, секций и помещений, использование общественных зданий и сооружений, выпуск продукции, оказание услуг на объектах производственного назначения в объемах или продолжительностью более, чем необходимо на период пробной эксплуатации в целях проверки пригодности объектов для использования их по назначению.

15. Для помещений неполной готовности (п. 12 - см. выше) полученный правовой акт на эксплуатацию объекта является основанием на проведение работ по доведению этих помещений до полной готовности их владельцами (собственниками) в соответствии с техническими условиями, выданными инвестором.

Примечание. Инвесторы могут предусматривать в договорах купли-продажи (в порядке соинвестирования) квартир и встроенно-пристроенных помещений:

- качественные характеристики предмета договора с перечнем работ, подлежащих выполнению средствами покупателей (соинвесторов) после приобретения ими права собственности в установленном законом порядке;

- обязанность будущих владельцев (собственников) жилых и нежилых помещений соблюдать прилагаемые к договорам купли-продажи технические условия и иные нормативные требования при выполнении строительно-монтажных работ по доведению до окончательной готовности квартир и помещений.

16. В обязательный состав приемочной комиссии включаются представители инвестора, заказчика,



органов исполнительной власти, подрядчиков, проектировщиков, эксплуатирующей организации, Госсанэпиднадзора, Госпотребнадзора, Госархстройнадзора, специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды и др. органов государственного надзора и контроля, которым подконтролен объект. Председателем приемочной комиссии назначается представитель органа, назначившего комиссию.

Инвестор вправе включить в состав приемочной комиссии представителей других заинтересованных организаций с правом совещательного голоса.

Акт о приемке объекта в эксплуатацию должен быть подписан всеми членами приемочной комиссии, каждый из которых несет ответственность за принятые комиссией решения в пределах своей компетенции. Акт приемки утверждается органом, назначившим приемочную комиссию.

Приемочная комиссия слагает свои полномочия после утверждения акта приемочной комиссии либо в установленный срок окончания работы комиссии, если приемка объекта не состоялась.

17. Обязанности и взаимная ответственность субъектов инвестиционно-строительной деятельности (инвестора, заказчика, исполнителей работ, в т.ч. проектировщиков и подрядчиков), а также эксплуатирующей организации (пользователя) объекта по его проектированию, строительству, а также приемке и вводу в эксплуатацию с учетом гарантий качества определяются действующим законодательством и соответствующими договорами между ними.

Примечание. Субъект инвестиционной деятельности, имеющий соответствующие лицензии, вправе совмещать функции двух и более субъектов.

При этом руководство организации официально возлагает на подразделения или должностных лиц обязанности и ответственность по реализации этих функций.

18. Органы государственного надзора и контроля в соответствии с предоставленными им правами осуществляют контроль за соблюдением требований законодательства, строительных, экологических, санитарных, пожарных, промышленных и других правил и норм, а также требований охраны труда при проектировании, строительстве и вводе объектов в эксплуатацию.

Участие государственных органов в работе по приемке и вводу объектов в эксплуатацию осуществляется на безвозмездной основе. Не допускается обуславливать это участие проведением каких-либо хозяйственных работ.

Участие органов государственного надзора и контроля всех уровней в приемке и вводе объектов в эксплуатацию определяется компетенцией, установленной в соответствии с действующим законодательством и правовыми актами соответствующих органов государственной власти.

19. Расходы по организации приемки объектов в эксплуатацию несет инвестор, если иное не установлено договорами (контрактами) между участниками инвестиционной деятельности.

20. Датой ввода в действие объекта является дата утверждения акта приемочной комиссии.

21. При приемке в эксплуатацию объекта без приемочной комиссии датой ввода в действие объекта является дата принятия правового акта на эксплуатацию.

22. Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов жилищного назначения городского заказа предусматриваются особым порядком приемки в эксплуатацию (см. раздел 6 МГСН 8.01-00).



Итоговыми документами, выдаваемыми заявителю, могут быть:

- заверенная копия распоряжения префекта:

о назначении приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта;

об утверждении акта приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта;

о вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта;

- акты приемочной комиссии;

- мотивированный отказ в выдаче распоряжения.

Срок выдачи документов заявителю - в недельный срок.

Основа предоставления документов - безвозмездная.

При этом следует отметить, что в соответствии с разделом 5 МГСН 8.01-00 общий порядок приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта заключается в следующем:

1. Заказчик не позднее чем через 5 дней после получения письменного сообщения подрядчика о готовности к сдаче законченного строительством объекта обязан приступить к организации его приемки в соответствии с договором подряда.

2. Заказчик после приемки объекта от подрядчика по акту (см. приложение К к МГСН 8.01-00) обязан подготовить его к вводу в эксплуатацию, обеспечив:

- выполнение индивидуального и комплексного опробования инженерно-технического оборудования;

- производство пусконаладочных работ с пробной эксплуатацией и выпуском продукции;

- передачу территориальным или другим эксплуатационным организациям внешних коммуникаций и инженерных сооружений на обслуживание;

- получение заключений, специальных разрешений на эксплуатацию объектов и оборудования в соответствующих органах государственного надзора;

- укомплектование объекта аттестованными эксплуатационными кадрами, сырьевыми и другими материально-техническими ресурсами.

3. Законченный строительством и подготовленный к эксплуатации объект заказчик предъявляет инвестору для приемки в эксплуатацию с представлением 3 экземпляров документации в соответствии с [Перечнем](#), приведенным в приложении Д к МГСН 8.01-00, и акта приемки от подрядчика. Один экземпляр документации передается в Инспекцию Госархстройнадзора, один - эксплуатирующей организации для постоянного хранения, один остается у инвестора.

4. При приемке объекта в эксплуатацию посредством приемочной комиссии инвестор не позднее чем за 30 дней до начала работы комиссии должен установить персональный состав приемочной комиссии по согласованию с органами, представители которых включаются в ее состав в соответствии с п. 4.16.

Одновременно определяются сроки работы приемочной комиссии, но не более одного месяца.

5. Территориальные органы государственного надзора и органы исполнительной власти, другие



заинтересованные организации обязаны в течение 10 дней после получения письменного заявления инвестора о готовности законченного строительством объекта к эксплуатации назначить своих полномочных представителей для работы в составе приемочной комиссии или приступить к подготовке заключений.

6. Порядок работы приемочной комиссии и распределение обязанностей ее членов определяются председателем комиссии.

Результатом работы приемочной комиссии является акт о приемке объекта в эксплуатацию по форме приложения М к МГСН 8.01-00, подписанный всеми членами приемочной комиссии, каждый из которых несет ответственность за принятые комиссией решения в соответствии с компетенцией и распределением обязанностей. В установленный срок работы приемочной комиссии указанный акт, подписанный председателем комиссии, передается инвестору.

7. В случае отказа отдельных членов приемочной комиссии от подписи в акте они должны представить председателю комиссии заключения соответствующих органов, представителями которых они являются, с изложением замечаний по вопросам, входящим в их компетенцию и имеющим отношение к исполнению требований проектной документации принимаемого объекта и нормативных документов.

Указанные замечания должны быть сняты с участием органов, выдавших заключение.

Объекты, по которым такие замечания не сняты в установленный для работы комиссии срок, должны быть признаны комиссией не подготовленными к вводу в эксплуатацию.

8. Приемочная комиссия при установлении неготовности объекта к вводу в эксплуатацию должна составить мотивированное заключение и в установленный для работы комиссии срок представить его инвестору и заказчику.

9. Объекты, по которым акты приемки в эксплуатацию не подписаны в установленный для работы комиссии срок, считаются не подготовленными к вводу в эксплуатацию, и по ним должна быть назначена приемочная комиссия повторно.

10. Акт приемки объектов в эксплуатацию, оформленный в установленном порядке, в недельный срок утверждается органом, назначившим приемочную комиссию, и представляется инвестором со всеми приложениями в Инспекцию государственного архитектурно-строительного надзора для архивного хранения.

11. При приемке объекта без назначения приемочной комиссии соответствующие территориальные органы государственного надзора, которым подконтролен объект, обязаны в течение 15 дней после получения заявления заказчика о готовности объекта к эксплуатации подготовить и выдать заключение о соответствии законченного строительством объекта проекту и требованиям нормативных документов или иные документы о соответствии объекта и входящих в его состав отдельных элементов, узлов и оборудования, выдача которых предусмотрена действующим законодательством.

В случае несоответствия эти органы должны в указанный срок направить заказчику мотивированный отказ с изложением замечаний по вопросам, входящим в их компетенцию. Указанные замечания должны быть сняты с участием органов, выдавших замечания.

Заказчик после устранения обоснованных замечаний соответствующего территориального органа



государственного надзора направляет ему повторное заявление о готовности объекта к эксплуатации для получения заключения.

12. При приемке в эксплуатацию объекта без приемочной комиссии инвестор совместно с заказчиком на основании положительных заключений органов государственного надзора, акта приемки объекта заказчиком от подрядчика с необходимыми приложениями оформляют акт приемки объекта в эксплуатацию по форме, приведенной в приложении К-1 к МГСН 8.01-00.

Указанные документы с заявлением о готовности объекта к эксплуатации представляются инвестором в Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора для подготовки итогового заключения о достаточности представленных материалов и соблюдении правил приемки объекта в эксплуатацию.

13. Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора в недельный срок после получения заявления инвестора с необходимыми приложениями выдает инвестору итоговое заключение о достаточности представленных материалов и соблюдении правил приемки объекта в эксплуатацию. Инспекция вправе отказать в выдаче положительного заключения только в случае выявления нарушений норм и правил, относящихся к компетенции инспекции.

14. Инвестор в 5-дневный срок после получения утвержденного акта приемочной комиссии или (при приемке без приемочной комиссии) положительного итогового заключения Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора представляет его с [Перечнем](#) основных документов согласно приложению Д к МГСН 8.01-00 в соответствующий орган исполнительной власти.

15. Соответствующий орган исполнительной власти в недельный срок после получения заявления инвестора обязан принять правовой акт на эксплуатацию или дать письменный мотивированный отказ. Отказ в принятии правового акта на эксплуатацию возможен только в случае нарушения норм и правил приемки объекта в эксплуатацию.

Глава 7. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ <*>

<*> [Глава 7](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (вводится в действие с 1 июля 2006 года ([ст. 3](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ)).

7.1. Понятие информационных систем обеспечения градостроительной деятельности <*>

<*> Там же. [Ст. 56](#).

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями [ГСК](#) РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ



систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений <*>.

<*> Там же. Ч. 1 ст. 56.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации, осуществляемым в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 56.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа <*>.

<*> Ч. 8 ст. 56 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

7.1.1. Сроки и цель создания и ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

В целях создания информационных систем обеспечения градостроительной деятельности сведения государственного градостроительного кадастра <*> в объеме, необходимом для ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, подлежат передаче в органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 года <***>.

<*> См. главу XI Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ.
<***> Ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ.

До 1 июля 2006 года в состав государственного градостроительного кадастра должны включаться утверждаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, иные указанные в части 4 статьи 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы и сведения, а также дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, содержащие в обязательном порядке все разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства документы и карты (схемы) <*>.



<*> Там же. Ч. 2 ст. 5.

Правительство Российской Федерации в течение шести месяцев со дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации принимает нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, касающихся информационных систем обеспечения градостроительной деятельности <*>.

<*> Там же. Ч. 3 ст. 5.

Органы местного самоуправления городских округов и органы местного самоуправления муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 года проводят мероприятия по обеспечению создания и ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности <*>.

<*> Ч. 4 ст. 5 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ.

Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства <*>.

<*> Ч. 3 ст. 56 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

7.1.2. Состав информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) <*>, в частности, они включают в себя <*>:

<*> Там же. Ч. 2 ст. 56.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 56.

1) сведения:

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

б) о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;

г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;



- д) о документации по планировке территории;
- е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
- ж) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- з) о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы.

7.1.3. Дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках

Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем) <*>:

<*> Ч. 5 ст. 56 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий;
- 3) проектная документация, на основании которой было выдано разрешение на строительство;
- 4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
- 5) заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 6) разрешение на строительство;
- 7) документы об использовании земельного участка для строительства в случае, если на него не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент;
- 8) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 10) акт приемки объекта капитального строительства;
- 11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- 12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;



13) иные документы и материалы.

В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются сведения о земельном участке и выданные до введения в действие настоящего Кодекса технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке <*>.

<*> Ч. 6 ст. 56 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

7.2. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности <*>

<*> Там же. Ст. 57.

Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 5 ст. 57.

Документирование сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажном и электронном носителях приоритет имеют записи на бумажном носителе <*>.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 57.

7.2.1. Органы, осуществляющие ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности <*>.

<*> Там же. Ч. 1 ст. 57.

7.2.2. Действия органов по ведению информационных



систем обеспечения градостроительной деятельности
и предоставлению сведений

Органы государственной власти или органы местного самоуправления, соответственно принявшие, утвердившие, выдавшие документы, содержащиеся в которых сведения подлежат в соответствии с ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в течение 7 (семи) дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района, применительно к территориям которых принимаются, утверждаются, выдаются указанные документы. Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района в течение 14 (четырнадцати) дней со дня получения соответствующих копий размещают их в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности <*>.

<*> Ч. 2 ст. 57 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов обязаны предоставлять сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц <*>.

<*> Там же. Ч. 6 ст. 57.

7.2.3. Порядок оплаты предоставления сведений

Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется бесплатно или за плату. Максимальный размер платы за предоставление указанных сведений и порядок взимания такой платы устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 57.

Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается Правительством Российской Федерации <*>.

<*> Ч. 10 ст. 57 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

7.2.3.1. Случаи бесплатного предоставления сведений



Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района бесплатно осуществляют предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об объектах капитального строительства в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества и орган по учету государственного и муниципального имущества в необходимом объеме <*>.

<*> Там же. Ч. 8 ст. 57.

Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов бесплатно осуществляют предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам <*>:

<*> Там же. Ч. 9 ст. 57.

- 1) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;
- 2) физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

7.2.4. Срок размещения документов в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности

Документы, принятые, утвержденные или выданные органом местного самоуправления городского округа, органом местного самоуправления муниципального района и подлежащие в соответствии с ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, размещаются в указанных системах в течение 14 (четырнадцати) дней со дня их принятия, утверждения или выдачи <*>.

<*> Там же. Ч. 3 ст. 57.

Глава 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ <*>

<*> Глава 8 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (ст. 58 - 62).

8.1. Виды ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности



Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут:

- дисциплинарную,
- имущественную,
- административную,
- уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации <*>.

<*> Там же. Ст. 58.

8.2. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования <*>

<*> Ст. 59 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования Российской Федерации и документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, осуществляется в полном объеме.

2. 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 территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме.

3. В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, не соответствующих требованиям технических регламентов, Российская Федерация несет субсидиарную ответственность за причинение вреда, указанного в [частях 1 и 2](#) статьи 59 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

8.3. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства <*>

<*> Там же. Ст. 60.



1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате получения ошибочных или недостоверных результатов инженерных изысканий, осуществляется в полном объеме лицом, выполняющим инженерные изыскания.

2. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий, осуществляется в полном объеме лицом, осуществляющим подготовку проектной документации. В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации или негосударственной экспертизы проектной документации, не соответствующих требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут соответственно Российская Федерация и организация, которая провела негосударственную экспертизу проектной документации.

3. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате несоответствия построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, проектной документации, осуществляется в полном объеме лицом, осуществляющим строительство. В случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут соответственно Российская Федерация и субъект Российской Федерации.

8.4. Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц вследствие чрезвычайных ситуаций <*>

<*> Ст. 61 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

1. 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 Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут принять решения о компенсации определенным категориям физических лиц причиненного им вреда.

2. Компенсация органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц, не освобождает лицо, виновное в причинении такого вреда, от ответственности, предусмотренной настоящим [Кодексом](#) и другими



федеральными законами.

8.5. Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности <*>

<*> [Ст. 62](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

2. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, иных особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов обороны и безопасности установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. 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 Российской Федерации.

4. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов, не указанных в [частях 2](#) и [3](#) статьи 62 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, 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.



5. Максимальный срок установления причин указанных в частях 2 - 4 [статьи 62](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ нарушений законодательства не должен превышать соответственно 5 (пять) месяцев, 3 (три) месяца, 2 (два) месяца.

6. По итогам установления причин нарушения законодательства утверждается заключение, содержащее выводы <*>:

<*> Ч. 6 [ст. 62](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

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

2) об обстоятельствах, указывающих на виновность лиц;

3) о необходимых мерах по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

7. Заключение, указанное в части 6 [статьи 62](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, подлежит опубликованию.

8. В качестве наблюдателей при установлении причин нарушения законодательства, в результате которого причинен вред, могут принимать участие заинтересованные лица (застройщик, 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 <*>.

<*> Там же. Ч. 8 [ст. 62](#).

9. Лица, указанные в части 8 [статьи 62](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, в случае несогласия с заключением могут оспорить его в судебном порядке.

Глава 9. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ - ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ <*>

<*> [Ст. 63](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Градостроительная деятельность в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге регулируется [ГСК РФ](#) в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ с учетом особенностей, установленных [статьей 63](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*> ([раздел 9](#) настоящего издания).

<*> Там же. Ч. 1 [ст. 63](#).



9.1. Полномочия в области градостроительной деятельности городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга

В случае, если законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга полномочия в области градостроительной деятельности не отнесены к перечню вопросов местного значения, определенному законами указанных субъектов Российской Федерации в соответствии со [статьей 79](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <*>, полномочия, установленные частью 3 [статьи 8](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <***>, осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга <***>.

<*> [Статья 79](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" - "Особенности организации местного самоуправления в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге":

1. В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге в соответствии с уставами указанных субъектов Российской Федерации местное самоуправление осуществляется органами местного самоуправления на внутригородских территориях.

2. В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге установление и изменение границ внутригородских муниципальных образований, их преобразование осуществляются законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга с учетом мнения населения соответствующих внутригородских территорий.

3. Перечень вопросов местного значения, источники доходов местных бюджетов внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга определяются законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга исходя из необходимости сохранения единства городского хозяйства. Установленные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами источники доходов местных бюджетов, не отнесенные законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга к источникам доходов бюджетов внутригородских муниципальных образований, зачисляются в бюджеты субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

4. Состав муниципального имущества внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга определяется законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в соответствии с частями 1 - 3 [статьи 50](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и перечнем вопросов местного значения, установленным для этих муниципальных образований законами субъектов Российской Федерации -



городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

<*> Часть 3 [статьи 8](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ - полномочия органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности.

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

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городских округов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим [Кодексом](#);
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;
- 6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов.

<***> Ч. 2 [ст. 63](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

9.1.1. Полномочия органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга

Наделение органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга отдельными полномочиями в области градостроительной деятельности осуществляется соответственно законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга <*>.

<*> Там же. Ч. 5 [ст. 63](#).

9.2. Документы территориального планирования субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга <*>

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 63](#).

Документами территориального планирования субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга являются генеральные планы городов



федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями, установленными ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Проект генерального плана города Москвы согласовывается с Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом о статусе столицы Российской Федерации ([Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"](#) от 15 апреля 1993 г. N 4802-1 (в ред. Федеральных законов от 18.07.95 N 107-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)) <*>.

<*> Ч. 4 [ст. 63](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Согласование проектов генеральных планов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга с органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга не осуществляется <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 63](#).

9.3. Публичные слушания по проектам генеральных планов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга

Публичные слушания по проектам генеральных планов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга должны быть проведены в каждом внутригородском муниципальном образовании городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга <*>.

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 63](#).

Приложения

Приложение N 1

Глоссарий

Административный центр сельского поселения, муниципального района - населенный пункт, который определен с учетом местных традиций и сложившейся социальной инфраструктуры и в котором в соответствии с законом субъекта Российской Федерации находится представительный орган соответствующего муниципального образования <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в



Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Акватория - водное пространство, ограниченное естественными, искусственными или условными границами <*>.

<*> Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Аккредитация - официальное признание органом по аккредитации компетентности физического или юридического лица выполнять работы в определенной области оценки соответствия <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании".

Акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта - документ, содержащий требования, параметры и условия разрешенного использования участка территории градостроительного объекта <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Антропогенный объект - объект, созданный человеком для обеспечения его социальных потребностей и не обладающий свойствами природных объектов <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Архитектурная деятельность - профессиональная деятельность граждан (архитекторов), имеющая целью создание архитектурного объекта и включающая в себя творческий процесс создания архитектурного проекта, координацию разработки всех разделов проектной документации для строительства или для реконструкции (далее - документация для строительства), авторский надзор за строительством архитектурного объекта, а также деятельность юридических лиц по организации профессиональной деятельности архитекторов <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ).



Архитектурно-градостроительное решение (архитектурный проект) - архитектурная часть проектной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают градостроительные, конструктивные, социальные, экономические, функциональные, санитарно-гигиенические, экологические, инженерно-технические требования к объекту <*>. (Архитектурно-градостроительное решение градостроительного объекта - совокупность определенных проектной документацией функциональных, планировочных, ландшафтных и архитектурных характеристик градостроительного объекта и соответствующего участка территории <***>.)

<*> Приложение 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

<***> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Архитектурный объект - здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Архитектурно-планировочное задание - комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Архитектурный проект <*> - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании



которых необходимо участие архитектора <*>.

<*> См. также термин "архитектурно-градостроительное решение" в ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

<*> Ст. 2 Федерального закона "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Архитектурное решение - авторский замысел архитектурного объекта - его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте <*>.

<*> Там же.

Бассейн поверхностного водного объекта (далее - бассейн водного объекта) - территория, включающая водосборные площади гидравлически связанных водоемов и водотоков, главный из которых впадает в море или озеро <*>.

<*> Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Безопасность продукции, процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации (далее - безопасность) - состояние, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании".

Благоприятная окружающая среда - окружающая среда, качество которой обеспечивает устойчивое функционирование естественных экологических систем, природных и природно-антропогенных объектов <*>.



<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Благоприятная среда жизнедеятельности - состояние территории и градостроительных объектов, отвечающее установленным федеральным законодательством и законами города Москвы требованиям защиты территории и населения от опасных воздействий природного и техногенного характера, экологической безопасности и охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия, беспрепятственного доступа граждан к объектам инфраструктуры, надежности инженерного обеспечения и бесперебойного транспортного и коммунально-бытового обслуживания и благоустройства территории, а также иным требованиям, обеспечивающим безопасность и комфортность жизнедеятельности <*>.

<*> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Благоустройство территории - комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Внутригородская территория города федерального значения - часть территории города федерального значения, в границах которой местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).



Вода - химическое соединение водорода и кислорода, существующее в жидком, твердом и газообразном состояниях <*>.

<*> [Ст. 1](#) Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Водозабор - комплекс сооружений и устройств для забора воды из водных объектов <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Водные ресурсы - запасы поверхностных и подземных вод, находящихся в водных объектах, которые используются или могут использоваться <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Водный объект - сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Водный объект обособленный (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Водный объект поверхностный - водоем поверхностный, представляющий собой сосредоточение вод с замедленным водообменом в естественных или искусственных впадинах <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Водный режим - изменение во времени уровней, расходов и объемов воды в водных объектах <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Водный фонд - совокупность водных объектов в пределах территории Российской Федерации, включенных или подлежащих включению в государственный водный кадастр.



Водоем поверхностный - поверхностный водный объект, представляющий собой сосредоточение вод с замедленным водообменом в естественных или искусственных впадинах <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Водоток поверхностный - поверхностный водный объект с непрерывным движением вод <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Водосборная площадь - территория, сток с которой формирует водный объект <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Водопользователь - гражданин или юридическое лицо, которым предоставлены права пользования водными объектами <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Водопотребитель - гражданин или юридическое лицо, получающие в установленном порядке от водопользователя воду для обеспечения своих нужд <*>.

<*> Ст. 1 Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Водохозяйственный объект - сооружение, связанное с использованием, восстановлением и охраной водных объектов и их водных ресурсов <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Водохозяйственная деятельность - деятельность граждан и юридических лиц, связанная с использованием, восстановлением и охраной водных объектов <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Воды - вся вода, находящаяся в водных объектах <*>.

<*> Там же. Ст. 1.



Воды поверхностные - воды, постоянно или временно находящиеся в поверхностных водных объектах <*>.

<*> Там же. [Ст. 1.](#)

Воды подземные - воды, в том числе минеральные, находящиеся в подземных водных объектах <*>.

<*> Там же. [Ст. 1.](#)

Воды сточные - вода, сбрасываемая в установленном порядке в водные объекты после ее использования или поступившая с загрязненной территории <*>.

<*> Там же. [Ст. 1.](#)

Вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Вопросы местного значения межпоселенческого характера - часть вопросов местного значения, решение которых в соответствии с настоящим Федеральным законом и муниципальными правовыми актами осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления муниципального района самостоятельно <*>.

<*> Там же. [Ст. 2.](#)

Вред окружающей среде - негативное изменение окружающей среды в результате ее загрязнения, повлекшее за собой деградацию естественных экологических систем и истощение природных ресурсов <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".



Вредное воздействие вод - затопление, подтопление и другое вредное влияние поверхностных и подземных вод на определенные территории и объекты <*>.

<*> **Ст. 1** Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Выборное должностное лицо местного самоуправления - должностное лицо местного самоуправления, избираемое на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании на муниципальных выборах <*>.

<*> **Ст. 2** Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Города федерального значения - равноправные субъекты Российской Федерации <*> - Москва, Санкт-Петербург <***>.

<*> **Ст. 5** Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (с изм., внесенными Указами Президента РФ от 09.01.1996 N 20, от 10.02.1996 N 173, от 09.06.2001 N 679, от 25.07.2003 N 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 N 1-ФКЗ).

<***> Там же. **Ст. 65**.

Городское поселение - город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления <*>.

<*> **Ст. 2** Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Городской заказ - составная часть городской инвестиционной программы, включая объекты, строительство которых признано Правительством Москвы приоритетным. Финансирование работ, выполняемых по городскому заказу, гарантируется Правительством Москвы в пределах установленных им лимитов <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.



Городской округ - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Государственная охрана - функция федеральных органов государственной власти в сфере обеспечения безопасности объектов государственной охраны, осуществляемая на основе совокупности правовых, организационных, охранных, режимных, оперативно-розыскных, технических и иных мер <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 27 мая 1996 г. N 57-ФЗ "О государственной охране" (в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ) (см. [п. 3](#) Приложения N 3 настоящего издания).

Государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе осуществления изменений объектов недвижимости <*>.

<*> [Ст. 54](#) Градостроительного кодекса от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ (утрачивает силу с 1 июля 2006 года ([ст. 11](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ)).

Государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее - сведения государственного земельного кадастра) <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных



участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера <*>.

<*> **Ст. 1** Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Государственный мониторинг окружающей среды (государственный экологический мониторинг) - мониторинг окружающей среды, осуществляемый органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации <*>.

<*> **Ст. 1** Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Градостроительная деятельность - 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 <*>. (Градостроительная деятельность - деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц в области градостроительного планирования развития территорий, 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 территорий <***>.)

<*> **Ст. 1** Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

<***> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Градостроительная документация - документация, определяющая градостроительное развитие территории, регламенты градостроительной деятельности, социально-экономическое и градостроительное обоснование размещения объектов, их основные технико-экономические показатели и функциональное назначение (генплан города, градостроительный план развития административного округа и района, схема размещения отраслевого строительства, проект планировки территории, градостроительное обоснование размещения объекта) <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки



строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Градостроительное обоснование размещения и строительства, реконструкции отдельного градостроительного объекта - градостроительная документация, обосновывающая размещение, функциональное назначение и характеристики градостроительного объекта, границы, условия транспортного обслуживания и инженерного обеспечения участка территории градостроительного объекта, иные необходимые меры по развитию, реконструкции, благоустройству участка территории градостроительного объекта и прилегающей к нему территории <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Градостроительные отношения - отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции <*>.

<*> Ч. 1 ст. 4 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Градостроительные нормативы и правила - нормативно-техническая документация, содержащая изложенные в форме количественных показателей (нормативы) или в форме текста (правила) требования к объектам градостроительной деятельности, обязательные при разработке, экспертизе, согласовании, утверждении и реализации градостроительной и проектной документации <*>.

<*> Ст. 1 Закона города Москвы "О градостроительных нормативах и правилах" от 3 октября 2001 года N 64 в ред. Закона г. Москвы от 12.02.2003 N 6.

Градостроительный объект - отдельное здание, строение, сооружение, в том числе объект транспортной, инженерной инфраструктур, парк, сад, бульвар, сквер, а также градостроительный комплекс, включающий два и более компактно расположенных градостроительных объекта,



объединенных общим архитектурно-градостроительным решением <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Градостроительство - понятие, объединяющее теоретические и практические знания об организации и формировании основной жизненной среды человека и общества <*>.

<*> См.: Королев А.Н., Плешакова О.В. Постатейный [комментарий](#) к Градостроительному кодексу РФ от 7 мая 1998 г. N 78-ФЗ.

Границы полосы отвода железных дорог - границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и др. и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта <*>.

<*> В ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Границы технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена - границы территорий, резервируемых для строительства линий метрополитена мелкого заложения и сопутствующих им сооружений временного и постоянного характера, на которых запрещается строительство капитальных сооружений <*>.



<*> Там же.

Границы технических зон действующих линий и сооружений метрополитена - границы территорий, на которых размещены эксплуатируемые линии метрополитена мелкого заложения и сопутствующие им сооружения, на которых допускается хозяйственная деятельность только по согласованию с организацией, эксплуатирующей метрополитен <*>.

<*> Там же.

Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций - границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций <*>.

<*> Там же.

Границы территорий памятников истории и культуры - границы состоящих на государственной охране памятников градостроительства и архитектуры, памятников истории, археологии, садово-паркового и монументального искусства <*>.

<*> Там же.

Границы охранных зон памятников истории и культуры - границы территорий, на которых размещены состоящие на государственной охране памятники истории, культуры и установлен специальный режим их охраны в зависимости от сохранности и ценности памятников и на которых не допускается новое строительство, не связанное с их восстановлением и современным использованием <*>.

<*> Ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Границы историко-культурных заповедных территорий - границы территорий, включающих в себя ансамбли и комплексы памятников истории и культуры, представляющие историческую, научную, художественную и иную культурную ценность, охрана которых осуществляется на основании особого о каждом из них положения <*>.



<*> Там же.

Границы зон регулирования застройки памятников истории и культуры - границы территорий, размещаемых в зоне архитектурного влияния памятников истории и культуры и сохранивших ценную историческую планировку и застройку, на которых ограничивается этажность, плотность жилой застройки и не допускается размещение промышленных, транспортных и других объектов <*>.

<*> Там же.

Границы зон охраняемого ландшафта - границы территорий с сохранившимися компонентами исторически ценной природной среды (рельеф, водная система, лес), на которых установлен режим ограничения хозяйственной деятельности и не допускается строительство капитальных зданий и сооружений <*>.

<*> Там же.

Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые в особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства <*>.

<*> Там же.

Границы территорий природного комплекса г. Москвы, не являющихся особо охраняемыми, - границы территорий городских лесов и лесопарков, долин малых рек, парков, садов, скверов, бульваров, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для воссоздания утраченных или формирования новых территорий природного комплекса <*>.

<*> Там же.

Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс г. Москвы, - границы участков внутри квартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций <*>.

<*> Ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм.,



внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Границы водоохранных зон - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира <*>.

<*> Там же.

Границы прибрежных зон (полос) - границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование <*>.

<*> Там же.

Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - границы зон I и II пояса, а также жесткой зоны II пояса <*>:

<*> Там же.

- границы зоны I пояса санитарной охраны - границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

- границы зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно окружающей не только источники, но и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов;

- границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоисточников и выделяемой в пределах территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности.

Границы санитарно-защитных зон - границы территорий между границами промплощадки, складов открытого и закрытого хранения материалов и реагентов, предприятий сельского хозяйства с учетом перспективы их расширения и селитебной застройки с режимом ограничения хозяйственной деятельности в соответствии с действующими нормативными актами. Как правило, санитарно-защитные



зоны (озеленение) отделяют жилую застройку от территории транспортных и инженерных объектов и коммуникаций, а также промышленных объектов. В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий; допускается размещение коммунальных инженерных объектов городской инфраструктуры в соответствии с санитарными нормами и СНиП <*>.

<*> Ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Депутат - член представительного органа поселения, муниципального района, городского округа или внутригородской территории города федерального значения <*>.

<*> **Ст. 2** Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Должностное лицо местного самоуправления - выборное либо заключившее контракт (трудовой договор) лицо, наделенное исполнительно-распорядительными полномочиями по решению вопросов местного значения и (или) по организации деятельности органа местного самоуправления.

Дренажные воды - вода, собираемая дренажными сооружениями и сбрасываемая в водные объекты <*>.

<*> **Ст. 1** Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Естественная экологическая система - объективно существующая часть природной среды, которая имеет пространственно-территориальные границы и в которой живые (растения, животные и другие организмы) и неживые ее элементы взаимодействуют как единое функциональное целое и связаны между собой обменом веществом и энергией <*>.

<*> **Ст. 1** Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Загрязнение водных объектов - сброс или поступление иным способом в водные объекты, а также



образование в них вредных веществ, которые ухудшают качество поверхностных и подземных вод, ограничивают использование либо негативно влияют на состояние дна и берегов водных объектов <*>.

<*> **Ст. 1** Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Загрязнение окружающей среды - поступление в окружающую среду вещества и (или) энергии, свойства, местоположение или количество которых оказывают негативное воздействие на окружающую среду <*>.

<*> **Ст. 1** Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Загрязняющее вещество - вещество или смесь веществ, количество и (или) концентрация которых превышают установленные для химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов нормативы и оказывают негативное воздействие на окружающую среду <*>.

<*> Там же.

Заказчик-застройщик или уполномоченное застройщиком физическое или юридическое лицо, обеспечивающее выполнение работ по подготовке и осуществлению строительства, реконструкции <*>. (Заказчик (застройщик) - юридическое или физическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию или иной вид строительных работ, для проведения которого требуется разрешение на строительство <***>. Заказчик - юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта <***>.)

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

<***> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

<***> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Законченный строительством объект - комплекс зданий и сооружений, отдельное здание и сооружение или его автономная часть в составе, допускающем возможность ее самостоятельной



эксплуатации, на котором выполнены и приняты в соответствии с требованиями проекта и нормативных документов все предусмотренные договором подряда строительные-монтажные работы <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Законченный строительством и подготовленный к эксплуатации объект - объект, на котором в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом выполнены все строительные работы, произведен монтаж инженерных систем и технологического оборудования, проведен требуемый комплекс испытательных и пусконаладочных работ, проведен в пробном режиме выпуск продукции (оказание услуг) в установленном проектом объеме для окончания пускового периода. Обеспечена передача территориальным или другим эксплуатационным организациям внешних коммуникаций на обслуживание, получены специальные разрешения на эксплуатацию объекта и оборудования в соответствующих органах государственного надзора <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Засорение водных объектов - сброс или поступление иным способом в водные объекты предметов или взвешенных частиц, ухудшающих состояние и затрудняющих использование водных объектов <*>.

<*> **Ст. 1** Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта <*>. (В соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ <*> застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. В соответствии со ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" застройщик - физическое или юридическое лицо, намеренное осуществить строительство, реконструкцию градостроительного объекта за счет собственных, заемных или привлеченных средств, являющееся собственником, владельцем, пользователем или арендатором соответствующего объекта недвижимости или желающее получить право на использование для целей строительства, реконструкции объекта недвижимости,



находящегося в государственной, муниципальной или иной собственности.)

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

<***> Ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...".

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами; межевание земельного участка - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности <*>. (Земельный участок - часть территории, имеющая границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре г. Москвы <***>.)

<*> Ст. 1 Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

<***> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Зимнее время приемки объектов в эксплуатацию (ноябрь - апрель) - как неблагоприятный период производства работ по устройству мягкой кровли, отделке фасадов и благоустройству территории <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Зона охраны памятника истории и культуры - совокупность территорий, окружающих территорию недвижимого памятника истории и культуры, а также пространства над ним и под ним, необходимых для обеспечения сохранности историко-культурной ценности и пространственной целостности памятника, с определенным режимом использования, утвержденная в своих границах в установленном порядке <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм.,



внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации <*>.

<*> [Ст. 1](#) Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Зоны охраняемых объектов - территории, на которых расположены охраняемые объекты, порядок определения границ которых и порядок согласования градостроительных регламентов для которых устанавливаются Правительством Российской Федерации <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 27 мая 1996 года N 57-ФЗ "О государственной охране" в ред. ст. 15 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса".

Инвентаризация - см. [определение](#) - Кадастровый...

Инвестор - юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций на строительство и обеспечивающее их целевое использование <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

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 <*>.

<*> [Ст. 1](#) Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Иные объекты недвижимости - гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...".



Исполнитель работ (подрядчик) - юридическое или физическое лицо, выполняющее строительные-монтажные работы и оказывающее другие услуги по договору подряда с заказчиком <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Использование водных объектов - получение различными способами пользы от водных объектов для удовлетворения материальных и иных потребностей граждан и юридических лиц <*>.

<*> Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Использование природных ресурсов - эксплуатация природных ресурсов, вовлечение их в хозяйственный оборот, в том числе все виды воздействия на них в процессе хозяйственной и иной деятельности <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Использование территории (приспособление для ведения хозяйственной деятельности) - комплекс мероприятий на территории, позволяющих использовать ее в соответствии с разрешенной функцией без права строительства <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Исторические территории города - территории, в пределах которых расположены объекты недвижимого историко-культурного наследия, зоны их охраны, заповедные территории, а также иные историко-культурные ценности, созданные в прошлом и представляющие эстетическую, социально-культурную, историческую, археологическую, архитектурную, градостроительную или иную ценность, приобретенную в процессе исторического развития, имеющие особый режим регулирования градостроительной деятельности, определяемый и контролируемый специально уполномоченным государственным органом охраны памятников <*>.

<*> Там же.



Истощение вод - устойчивое сокращение запасов и ухудшение качества поверхностных и подземных вод <*>.

<*> Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Исходно-разрешительная документация - комплект документов, оформляющий результаты предпроектной подготовки и являющийся основанием для оформления разрешения на осуществление градостроительной деятельности <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Исходные материалы - комплект документов и информационных материалов, определяющих совокупность специальных требований, рекомендаций, условий, разрешений, правовых обоснований для осуществления этапа инвестиционно-строительной деятельности <*>.

<*> Там же.

Кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).



Кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера <*>.

<*> Там же.

Капитальное строительство - строительство любых объектов (независимо от объема и назначения), для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Капитальный ремонт - проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Качество окружающей среды - состояние окружающей среды, которое характеризуется физическими, химическими, биологическими и иными показателями и (или) их совокупностью <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Комплексный капитальный ремонт градостроительного объекта (далее - комплексный капитальный



ремонт) - комплекс работ по модернизации, частичной замене конструкций, систем инженерного оборудования существующего здания (строения, сооружения), включающих строительные-монтажные, монтажные работы и (или) требующих выделения и обустройства участка строительства <*>.

<*> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Компоненты природной среды - земля, недра, почвы, поверхностные и подземные воды, атмосферный воздух, растительный, животный мир и иные организмы, а также озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство, обеспечивающие в совокупности благоприятные условия для существования жизни на Земле <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Контроль в области охраны окружающей среды (экологический контроль) - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушения законодательства в области охраны окружающей среды, обеспечение соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны окружающей среды <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Контроль (надзор) за соблюдением требований технических регламентов - проверка выполнения юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем требований технических регламентов к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации и принятие мер по результатам проверки <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании".

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) <*>. (Красные линии - границы территории улично-дорожной сети, выделенной из остальной части территории города. За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на



остановочных пунктах городского общественного транспорта). В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов); отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, мини-мойки, посты проверки СО); отдельных нестационарных объектов для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничная торговля и бытовое обслуживание) <*>.)

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

<*> В ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Лимиты на выбросы и сбросы загрязняющих веществ и микроорганизмов (далее также - лимиты на выбросы и сбросы) - ограничения выбросов и сбросов загрязняющих веществ и микроорганизмов в окружающую среду, установленные на период проведения мероприятий по охране окружающей среды, в том числе внедрения наилучших существующих технологий, в целях достижения нормативов в области охраны окружающей среды <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Линейные объекты - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Линии застройки - линии, устанавливаемые для зданий, строений, наземных сооружений, размещаемых с отступом от красных линий, величина которого определяется градостроительными нормативами <*>.

<*> В ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от



22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Лицензия на водопользование - специальное разрешение на пользование водными объектами или их частями на определенных условиях <*>.

<*> [Ст. 1](#) Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Лицензия распорядительная - специальное разрешение на распоряжение в установленном порядке правами пользования водными объектами <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Местное <*> самоуправление в Российской Федерации - форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, - законами субъектов Российской Федерации, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения, исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций <***>.

<*> В законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации слова "местный" и "муниципальный" и образованные на их основе слова и словосочетания применяются в одном значении в отношении органов местного самоуправления, а также находящихся в муниципальной собственности организаций, объектов, в иных случаях, касающихся осуществления населением местного самоуправления (ч. 2 [ст. 2](#) Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ)).

<***> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Межселенная территория - территория, находящаяся вне границ поселений <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в



Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Мониторинг окружающей среды (экологический мониторинг) - комплексная система наблюдений за состоянием окружающей среды, оценки и прогноза изменений состояния окружающей среды под воздействием природных и антропогенных факторов <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Муниципальный правовой акт - решение по вопросам местного значения или по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, принятое населением муниципального образования непосредственно, органом местного самоуправления и (или) должностным лицом местного самоуправления, документально оформленное, обязательное для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающее либо изменяющее общеобязательные правила или имеющее индивидуальный характер <*>.

<*> Там же. [Ст. 2](#).

Муниципальный район - несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Там же. [Ст. 2](#).

Наилучшая существующая технология - технология, основанная на последних достижениях науки и техники, направленная на снижение негативного воздействия на окружающую среду и имеющая



установленный срок практического применения с учетом экономических и социальных факторов <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Негативное воздействие на окружающую среду - воздействие хозяйственной и иной деятельности, последствия которой приводят к негативным изменениям качества окружающей среды <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоизмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы <*> - права на это имущество подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

<*> Ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2003 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

Недвижимый памятник истории и культуры - расположенный на данной территории и связанный с историческими событиями и развитием города объект недвижимого историко-культурного наследия, зарегистрированный в Государственном реестре памятников истории и культуры: историко-градостроительный ансамбль, историко-архитектурный комплекс и ансамбль, здание, строение с принадлежащей ему территорией, сооружение, участок культурного слоя, достопримечательное место, особо охраняемая территория, а также движимые объекты, находящиеся на нем и являющиеся его неотъемлемой частью, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от



22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Некапитальное строительство - строительство объектов площадью более 20 кв. м из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных помещений <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Нормативы в области охраны окружающей среды (далее также - природоохранные нормативы) - установленные нормативы качества окружающей среды и нормативы допустимого воздействия на нее, при соблюдении которых обеспечивается устойчивое функционирование естественных экологических систем и сохраняется биологическое разнообразие <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Нормативы качества окружающей среды - нормативы, которые установлены в соответствии с физическими, химическими, биологическими и иными показателями для оценки состояния окружающей среды и при соблюдении которых обеспечивается благоприятная окружающая среда <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Нормативы допустимого воздействия на окружающую среду - нормативы, которые установлены в соответствии с показателями воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и при которых соблюдаются нормативы качества окружающей среды <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду - нормативы, которые установлены в соответствии с величиной допустимого совокупного воздействия всех источников на окружающую среду и (или) отдельные компоненты природной среды в пределах конкретных территорий и (или) акваторий и при соблюдении которых обеспечивается устойчивое функционирование естественных экологических систем и сохраняется биологическое разнообразие <*>.



<*> Там же. Ст. 1.

Нормативы допустимых выбросов и сбросов химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов (далее также - нормативы допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов) - нормативы, которые установлены для субъектов хозяйственной и иной деятельности в соответствии с показателями массы химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов, допустимых для поступления в окружающую среду от стационарных, передвижных и иных источников в установленном режиме и с учетом технологических нормативов, и при соблюдении которых обеспечиваются нормативы качества окружающей среды <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Нормативы предельно допустимых концентраций химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов (далее также - нормативы предельно допустимых концентраций) - нормативы, которые установлены в соответствии с показателями предельно допустимого содержания химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов в окружающей среде и несоблюдение которых может привести к загрязнению окружающей среды, деградации естественных экологических систем <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Нормативы допустимых физических воздействий - нормативы, которые установлены в соответствии с уровнями допустимого воздействия физических факторов на окружающую среду и при соблюдении которых обеспечиваются нормативы качества окружающей среды <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Норматив технологический - норматив допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, который устанавливается для стационарных, передвижных и иных источников, технологических процессов, оборудования и отражает допустимую массу выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов в окружающую среду в расчете на единицу выпускаемой продукции <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Общественные пространства - участки территорий функционально-планировочных зон, предназначенные для обеспечения свободного доступа людей к объектам и комплексам объектов общественного назначения, для обеспечения пешеходных связей между указанными объектами и их комплексами, а также между ними и объектами общественного транспорта, местами для хранения, парковки автомобилей <*>.



<*> Ст. 1 Закона города Москвы "О градостроительных нормативах и правилах" от 3 октября 2001 года N 64 в ред. Закона г. Москвы от 12.02.2003 N 6.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...".

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Объекты государственной охраны - лица, подлежащие государственной охране в соответствии с Федеральным законом "О государственной охране" <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 27 мая 1996 г. "О государственной охране" N 57-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ).

Объекты градостроительного нормирования - участки территории Москвы жилого, общественного, производственного и рекреационного назначения, функционально-планировочные зоны жилого, общественного, производственного и рекреационного назначения, объекты и системы объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, общественные территории, элементы и комплексы элементов благоустройства территории. Границы объектов градостроительного нормирования определяются градостроительной документацией в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы <*>.

<*> Ст. 1 Закона города Москвы "О градостроительных нормативах и правилах" от 3 октября 2001 года N 64 в ред. Закона г. Москвы от 12.02.2003 N 6.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого



имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других) <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

Органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Окружающая среда - совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов, а также антропогенных объектов <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2001 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Ордер - см. [Разрешение \(ордер\)](#)...

Охрана водных объектов - деятельность, направленная на сохранение и восстановление водных объектов <*>.

<*> [Ст. 1](#) Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Охрана окружающей среды - деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию ее последствий (далее также - природоохранная деятельность) <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".



Охранные мероприятия - совокупность действий для обеспечения безопасности объектов государственной охраны и защиты охраняемых объектов, осуществляемых федеральными органами государственной охраны, в том числе с привлечением других государственных органов обеспечения безопасности <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 27 мая 1996 г. N 57-ФЗ "О государственной охране" (в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ).

Охраняемые объекты - здания, строения и сооружения, в которых размещены федеральные органы государственной власти, прилегающие к указанным зданиям, строениям и сооружениям территории и акватории, подлежащие защите в целях обеспечения безопасности объектов государственной охраны, а также здания, строения и сооружения, прилегающие к ним территории и акватории, находящиеся в оперативном управлении федеральных органов государственной охраны <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Оценка воздействия на окружающую среду - вид деятельности по выявлению, анализу и учету прямых, косвенных и иных последствий воздействия на окружающую среду планируемой хозяйственной и иной деятельности в целях принятия решения о возможности или невозможности ее осуществления <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Переоборудование помещений - проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при изменении его функционального назначения без нарушения несущей способности капитальных конструкций, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): замену (частичную или полную) несущих перегородок; пробитие проемов; замену технологического, инженерного и сантехнического оборудования помещения (не влекущую переоборудование по всему зданию); перепланировку чердачного помещения для функционального использования без изменения технических показателей объекта, конструктивных элементов кровли и перекрытия над верхним этажом (устройство мансард оформляется в порядке, установленном для реконструкции объектов) <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).



Перепланировка помещения - проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при сохранении функционального назначения объекта перепланировки, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): замену (частичную или полную) несущих перегородок; пробитие проемов в несущих перегородках; замену инженерного и сантехнического оборудования помещения (не влекущую переоборудование по всему зданию) <*>.

<*> Там же.

Период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта (далее - период строительства) - период времени от получения разрешения на начало работ по подготовке и обустройству участка строительства до государственной приемки объекта в эксплуатацию, включающий выполнение и завершение всех необходимых работ по строительству, реконструкции, комплексному капитальному ремонту и благоустройству участка строительства и прилегающей территории <*>.

<*> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Подрядчик (исполнитель) работ - юридическое или физическое лицо, выполняющее строительные-монтажные работы и оказывающее другие услуги по договору подряда с заказчиком <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Пользование водными объектами (водопользование) - юридически обусловленная деятельность граждан и юридических лиц, связанная с использованием водных объектов <*>.

<*> [Ст. 1](#) Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ).

Пользователь объекта (эксплуатирующая организация) - юридическое или физическое лицо, осуществляющее на правах собственности или по поручению собственника (инвестора) эксплуатацию построенного объекта <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Поселение - городское или сельское поселение <*>.



<*> **Ст. 2** Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - 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 <*>.

<*> **Ст. 1** Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Правовой акт на эксплуатацию объекта - юридическое действие, в результате которого разрешается использование законченного строительством и подготовленного к эксплуатации объекта по назначению и включение его в территориальную среду специально уполномоченным органам исполнительной власти <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Предпроектная подготовка строительства - комплекс работ, проводимых в целях обоснования градостроительной деятельности на территории и получения права на ее проведение <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Приемка законченного строительством объекта заказчиком от подрядчика - юридическое действие, в результате которого подтверждается соответствие принимаемого объекта предъявляемым к нему требованиям <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Приемка в эксплуатацию - юридическое действие, в результате которого подтверждается



готовность законченного строительством и принятого объекта к использованию по назначению <*>.

<*> Там же.

Приемочная комиссия - временный коллегиальный орган специалистов, устанавливающий и документально подтверждающий соответствие законченного строительством объекта утвержденной в установленном порядке проектной документации, требованиям нормативных документов, а также готовность его к вводу в эксплуатацию либо готовность к производству испытательных и пусконаладочных работ в режиме пробной эксплуатации <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Природная среда (далее также - природа) - совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Природно-антропогенный объект - природный объект, измененный в результате хозяйственной и иной деятельности, и (или) объект, созданный человеком, обладающий свойствами природного объекта и имеющий рекреационное и защитное значение <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Природные ресурсы - компоненты природной среды, природные объекты и природно-антропогенные объекты, которые используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной и иной деятельности в качестве источников энергии, продуктов производства и предметов потребления и имеют потребительскую ценность <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Природный комплекс - комплекс функционально и естественно связанных между собой природных объектов, объединенных географическими и иными соответствующими признаками <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Природный ландшафт - территория, которая не подверглась изменению в результате хозяйственной и иной деятельности и характеризуется сочетанием определенных типов рельефа местности, почв, растительности, сформированных в единых климатических условиях <*>.



<*> Там же. Ст. 1.

Природный объект - естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства <*>.

<*> Там же. Ст. 1.

Проект застройки - градостроительная документация, определяющая архитектурно-пространственное решение застройки, использование земельных участков, параметры объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, решения по благоустройству и озеленению территории, линии регулирования застройки <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Проект планировки - градостроительная документация, определяющая планировочную структуру территории, предложения по развитию застройки, культурно-бытового, транспортного обслуживания, инженерного обеспечения и устанавливающая регламент градостроительного зонирования территории и основные показатели ее градостроительного развития <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Проектная документация - документация, содержащая архитектурно-градостроительные решения, учитывающие социальные, экономические, функциональные, инженерные, технологические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту, в объеме, необходимом для разработки рабочей документации, а также включающая сметную стоимость строительства <*>.

<*> Там же.



Проектная подготовка строительства - комплекс работ, проводимых в целях оформления разрешения и ордера на производство строительных работ, включающих разработку, согласование и утверждение проектной документации, разработку рабочей документации <*>.

<*> Там же.

Пропускной режим - порядок прохода лиц, проезда транспортных средств, проноса и провоза вещей на охраняемые объекты, устанавливаемый соответствующими лицами, замещающими государственные должности в федеральных органах государственной власти, совместно с федеральными органами государственной охраны <*>.

<*> Ст. 1 Федерального закона от 27 мая 1996 года N 57-ФЗ "О государственной охране" (в ред. ФЗ от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

Рабочая документация - документация, разработанная на основании утвержденной проектной документации и предназначенная для проведения строительных работ <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Разрешение на осуществление градостроительной деятельности - правовой акт городской администрации о разрешенном использовании градостроительного объекта, являющийся составной частью разрешения на строительство и устанавливающий право застройщика на проведение комплекса работ по осуществлению инвестиционно-строительной деятельности по объекту недвижимости в соответствии с установленными к нему градостроительными требованиями и регламентами <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Разрешение (ордер) на производство работ - документ, являющийся составной частью разрешения на строительство и выдаваемый специально уполномоченными Правительством Москвы органами



контроля и надзора, дающий разрешение на производство отдельных видов строительных работ в соответствии с разрешением на осуществление градостроительной деятельности, согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией <*>.

<*> Там же.

Разрешение (ордер) на выполнение работ по строительству - документ, являющийся основанием для начала и выполнения исполнителем (подрядчиком) отдельных подготовительных, земляных, строительно-монтажных работ или этапов указанных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией и выдаваемый на основании разрешения на строительство в порядке, установленном федеральным законодательством и законами города Москвы <*>.

<*> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Разрешение на строительство - комплект документов, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт здания; ремонт, покраску фасадов; установку нестационарных объектов; перепланировку, переоборудование помещений; реконструктивные работы по объекту, строительные работы по использованию, благоустройству территории <*>. (Разрешение на строительство - основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде <***>. В соответствии со ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" - разрешение на строительство, реконструкцию градостроительного объекта - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, пользователя, арендатора объекта недвижимости (застройщика, заказчика) осуществить строительство, реконструкцию градостроительного объекта в соответствии с утвержденной проектной документацией и условиями, установленными решением о строительстве.)

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм.,



внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

<*> **Ст. 2** Федерального закона "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Регистрационный округ - территория, на которой действует территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации. Регистрационные округа создаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области юстиции <*>.

<*> **Ст. 1** Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

Реконструктивные работы - строительные работы в отдельном помещении здания, предусматривающие один из видов работ (или их комплекс) в целях частичного изменения фасадной части здания и/или несущих конструкций: изменение формы оконных и дверных проемов; создание, ликвидация оконных и дверных проемов; изменение входов; устройство входов, тамбуров входов; устройство лоджий, балконов; остекление лоджий, балконов; замена столярных элементов фасада <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Реконструкция объекта - проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): изменение первоначального функционального назначения с заменой технологического оборудования (реорганизация объекта); изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство пристройки, надстройки; разборка и усиление несущих конструкций по объекту (кроме недвижимых памятников истории и культуры); переоборудование чердачного помещения под мансарду (устройство ограждающих конструкций из легких, утепленных элементов в форме скатной крыши с углом наклона не более 45 градусов); строительство и реконструкция инженерных систем и коммуникаций здания (кроме недвижимых памятников истории и культуры). При реконструкции зданий предусматривается полное или



частичное освобождение помещений (отселение жителей, вывод организаций и т.д.) <*>. (Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения <*>.)

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Реконструкция градостроительного объекта - комплекс работ по изменению архитектурно-градостроительного решения существующего градостроительного объекта путем создания капитальных пристроек, надстроек, мансард, изменения несущих конструкций и систем инженерного оборудования объекта, а также соответствующего изменения инженерного обеспечения и благоустройства территории <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Рекультивация территории - комплекс мероприятий, предусматривающих улучшение, восстановление свойств грунта на территории в целях исключения его физического и химического негативного воздействия на окружающую среду, удаления посторонних примесей, восстановления плодородного слоя <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Ремонт фасада объекта - проведение строительных работ, предусматривающих один из видов работ (или их комплекс): ремонтно-восстановительные работы по фасаду здания (включая замену отделочного материала); ремонт или частичное восстановление архитектурных элементов; проведение штукатурных и окрасочных работ; ремонт, замену столярных изделий (кроме объектов историко-градостроительной среды); покраску столярных изделий; ремонт, покраску кровли <*>.



<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Реставрация - комплекс исследовательских, предпроектных, проектных и производственных работ, проводимых на недвижимых памятниках истории и культуры, на их территориях в целях обеспечения сохранности материальной структуры недвижимых памятников и их историко-культурной ценности, включающих: консервацию, ремонт, научную реставрацию и приспособление недвижимых памятников истории и культуры к современному использованию <*>.

<*> Там же.

Решение о строительстве, реконструкции градостроительного объекта - правовой акт, которым определены земельный участок, иной объект недвижимости, предназначенный для строительства, реконструкции, разрешенное использование участка территории градостроительного объекта, условия предоставления застройщику (заказчику) права на использование земельного участка, иного объекта недвижимости для строительства, реконструкции <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Риск - вероятность причинения вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений с учетом тяжести этого вреда <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании".

Сельское поселение - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления <*>.

<*> Ст. 2 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ,



от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Сервитут <*> - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком, другой недвижимостью), например, для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения <***>.

<*> [Ст. 274 - 277](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. Часть первая - Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 N 18-ФЗ, от 12.08.1996 N 111-ФЗ, от 08.07.1999 N 138-ФЗ, от 16.04.2001 N 45-ФЗ, от 15.05.2001 N 54-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 161-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 29.07.2004 N 97-ФЗ, от 29.12.2004 N 192-ФЗ, от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

<***> [Ст. 1](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ).

Синие линии - границы акваторий рек, а также существующих и проектируемых открытых водоемов, устанавливаемые по нормальному подпорному горизонту <*>.

<*> В ред. приложения 4 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Социально значимые объекты обслуживания населения - дошкольные учреждения, объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, торгово-бытового обслуживания, культуры, иные объекты, обеспечивающие комплексное обслуживание населения в соответствии с санитарно-гигиеническими, социальными, градостроительными и иными нормативами и стандартами <*>.

<*> Ст. 1 Закона города Москвы "О градостроительных нормативах и правилах" от 3 октября 2001



года N 64 в ред. Закона г. Москвы от 12.02.2003 N 6.

Справка Государственного градостроительного кадастра - комплект документов, содержащих сведения об объекте недвижимости, полученных на основании зарегистрированных в установленном порядке информационных ресурсов Государственного градостроительного кадастра <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Строительство градостроительного объекта - комплекс работ по созданию нового градостроительного объекта и соответствующему инженерному обеспечению и благоустройству участка территории указанного объекта <*>. (Строительство градостроительного объекта - комплекс работ по созданию нового градостроительного объекта и соответствующему инженерному обеспечению и благоустройству территории <***>.)

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

<***> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Территориальная зона - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации <*>.

<*> Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).



Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты <*>.

<*> Там же.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Территория, прилегающая к участку строительства (далее - прилегающая территория), - территория в границах, определенных в установленном порядке на основе градостроительной документации, подлежащая защите в период строительства от неблагоприятных воздействий, связанных с выполнением работ по строительству, реконструкции, комплексному капитальному ремонту <*>.

<*> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Техническая "ключевая справка" - документ, подписанный (заверенный печатью) заказчиком, подрядчиком, инвестором и эксплуатирующей организацией, подтверждающий приемку от подрядчика и заказчика готового к эксплуатации объекта <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает 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) <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании".

Технический учет - см. [определение](#) - Кадастровый...

Техническое регулирование - правовое регулирование отношений в области установления, применения и исполнения обязательных требований к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, а также в области установления и применения на добровольной основе требований к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнению работ или оказанию услуг и правовое регулирование отношений в области оценки соответствия <*>.

<*> Там же. [Ст. 2](#).

Требования в области охраны окружающей среды (далее также - природоохранные требования) - предъявляемые к хозяйственной и иной деятельности обязательные условия, ограничения или их совокупность, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, природоохранными нормативами, государственными стандартами и иными нормативными документами в области охраны окружающей среды <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Установка нестационарных объектов - установка объектов (палаток, киосков, боксовых гаражей) площадью не более 20 кв. м, собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, а также предусматривающих возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов <*>.

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

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 <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Учет - см. [определение](#) - Кадастровый...

Участок строительства - земельный участок, выделенный в установленном федеральным законодательством и законами города Москвы порядке на период строительства, имеющий установленные в соответствии с федеральным законодательством и законами города Москвы границы и предназначенный для подготовки и выполнения работ по строительству, реконструкции, комплексному капитальному ремонту, в том числе для размещения временных сооружений, механизмов и оборудования, складирования строительных материалов, изделий и конструкций <*>.

<*> Закон г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве".

Участок территории градостроительного объекта - участок территории (земельный участок), который в соответствии с градостроительной документацией предназначен для строительства, реконструкции, имеет установленные границы, вид функционального, строительного, ландшафтного назначения <*>.

<*> Ст. 1 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве".

Функционально-планировочные зоны - жилые микрорайоны, иные виды жилых зон, общественные центры городского значения, общественные центры жилых районов, производственные зоны, рекреационные зоны (парки, сады, бульвары, скверы, рекреационные зоны в границах особо охраняемых территорий природного комплекса) <*>.

<*> Ст. 1 Закона города Москвы "О градостроительных нормативах и правилах" от 3 октября 2001 года N 64 в ред. Закона г. Москвы от 12.02.2003 N 6.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение <*>.

<*> Ст. 1 Градостроительного кодекса в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



Член выборного органа местного самоуправления - выборное должностное лицо органа местного самоуправления, сформированного на муниципальных выборах <*>.

<*> [Ст. 2](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ).

Экологический аудит - независимая, комплексная, документированная оценка соблюдения субъектом хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны окружающей среды, требований международных стандартов и подготовка рекомендаций по улучшению такой деятельности <*>.

<*> [Ст. 1](#) Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Экологическая безопасность - состояние защищенности природной среды и жизненно важных интересов человека от возможного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, их последствий <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Экологический риск - вероятность наступления события, имеющего неблагоприятные последствия для природной среды и вызванного негативным воздействием хозяйственной и иной деятельности, чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера <*>.

<*> Там же. [Ст. 1](#).

Эксплуатирующая организация (пользователь объекта) - юридическое или физическое лицо, осуществляющее на правах собственности или по поручению собственника (инвестора) эксплуатацию построенного объекта <*>.

<*> Приложение Б к МГСН 8.01-00.

Приложение N 2

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих градостроительную деятельность, принятых на федеральном уровне и в городе федерального значения Москве, по состоянию на 05.05.2005



Конституция Российской Федерации,
федеральные законы, законы

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (с изм., внесенными Указами Президента РФ от 09.01.1996 N 20, от 10.02.1996 N 173, от 09.06.2001 N 679, от 25.07.2003 N 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 N 1-ФКЗ);

Градостроительный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

Градостроительный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 7 мая 1998 года N 73-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ);

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая - Федеральный закон от 30 ноября 1994 N 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 N 18-ФЗ, от 12.08.1996 N 111-ФЗ, от 08.07.1999 N 138-ФЗ, от 16.04.2001 N 45-ФЗ, от 15.05.2001 N 54-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 161-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 29.07.2004 N 97-ФЗ, от 29.12.2004 N 192-ФЗ, от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ);

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая - Федеральный закон от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 12.08.1996 N 110-ФЗ, от 24.10.1997 N 133-ФЗ, от 17.12.1999 N 213-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 8-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 26.03.2003 N 37-ФЗ, от 11.11.2003 N 138-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 21.03.2005 N 22-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 26.01.1996 N 15-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 23.12.1997 N 21-П);

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья - Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.12.2004 N 156-ФЗ);

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ);

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.10.2004 N 123-ФЗ, от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ);

Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 25.07.2002 N 116-ФЗ, от 10.12.2003 N 171-ФЗ, от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 30.12.2001 N 194-ФЗ, от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ);

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах";

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";



Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, от 18.04.2005 N 34-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ), с изм. и доп. от 30.12.2004;

Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании";

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изм. и доп. от 27 февраля 2003 г. и 22 августа 2004 г.);

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

Федеральный закон от 8 августа 2001 г. N 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (в ред. Федеральных законов от 13.03.2002 N 28-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 09.12.2002 N 164-ФЗ, от 10.01.2003 N 17-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 11.03.2003 N 32-ФЗ, от 26.03.2003 N 36-ФЗ, от 23.12.2003 N 185-ФЗ, от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 21.03.2005 N 20-ФЗ);

Федеральный закон от 6 октября 1999 г. N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 29.07.2000 N 106-ФЗ, от 08.02.2001 N 3-ФЗ, от 07.05.2002 N 47-ФЗ, от 24.07.2002 N 107-ФЗ, от 11.12.2002 N 169-ФЗ, от 04.07.2003 N 95-ФЗ, от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 11.12.2004 N 159-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 07.06.2000 N 10-П, от 12.04.2002 N 9-П);

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в ред. Федеральных законов от 22.11.2000 N 137-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 08.12.2003 N 169-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 02.11.2004 N 127-ФЗ);

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29 и 30 декабря 2004 г.);

Федеральный закон от 27 мая 1996 г. N 57-ФЗ "О государственной охране" (в ред. Федеральных законов от 18.07.1997 N 101-ФЗ, от 07.11.2000 N 135-ФЗ, от 07.05.2002 N 49-ФЗ, от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ);

Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 30 декабря 2001 г., 10 января 2003 г., 22 августа 2004 г.);

Федеральный закон от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ);

Закон РСФСР от 15 декабря 1978 г. "Об охране и использовании памятников истории и культуры" (с изм. и доп. от 18 января 1985 г., 25 июня 2002 г.).

Постановления Правительства Российской Федерации



Постановление Правительства РФ от 28 августа 1992 г. N 632 "Об утверждении Порядка определения платы и ее предельных размеров за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов, другие виды вредного воздействия";

Постановление Правительства РФ от 15 апреля 1995 г. N 333 "О лицензировании деятельности предприятий, учреждений и организаций по проведению работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, созданием средств защиты информации, а также с осуществлением мероприятий и (или) оказанием услуг по защите государственной тайны";

Постановление Правительства РФ от 19 октября 1996 г. N 1249 "О порядке ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий";

Постановление Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1449 "О мерах по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов к информации и объектам социальной инфраструктуры";

Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах" (ред. от 21.08.2000);

Постановление Правительства РФ от 29 июля 1998 г. N 856 "О ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации";

Постановление Правительства РФ от 11 марта 1999 г. N 271 "Об утверждении Положения о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации";

Постановление Правительства РФ от 5 апреля 1999 г. N 370 "О разработке и согласовании Генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации и основных положений Генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации";

Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. N 941 "О разработке и согласовании консолидированных схем градостроительного планирования и основных положений консолидированных схем градостроительного планирования";

Постановление Правительства РФ от 24 ноября 1999 г. N 1289 "Об утверждении Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу";

Постановление Правительства РФ от 14 января 2000 г. N 36 "О федеральной целевой программе "Социальная поддержка инвалидов на 2000 - 2005 годы";

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2000 г. N 128 "Об утверждении Положения о предоставлении информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении и чрезвычайных ситуациях техногенного характера, которые оказали, оказывают, могут оказать негативное воздействие на окружающую природную среду";

Постановление Правительства РФ от 10 марта 2000 г. N 221 "Об утверждении Правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования



федерального значения";

Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности";

Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2000 г. N 1008 "О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации";

Постановление Правительства РФ от 5 июля 2001 г. N 508 "Об утверждении Перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов";

распоряжение Правительства РФ от 10 июля 2001 г. N 910-р "О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002 - 2004 годы)" (ред. от 06.06.2002);

Постановление Правительства РФ от 11 февраля 2002 г. N 135 "О лицензировании отдельных видов деятельности";

Постановление Правительства РФ от 21 марта 2002 г. N 174 "О лицензировании деятельности в области проектирования и строительства" (в ред. Постановления Правительства РФ от 03.10.2002 N 731);

Постановление Правительства РФ от 17 мая 2002 г. N 319 "Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей" (ред. от 16.09.2003);

Постановление Правительства РФ от 2 октября 2002 г. N 830 "Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота".

Ведомственные нормативные правовые акты

Постановление Госстроя России от 29 октября 1993 г. N 18-41 "О порядке проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации";

Постановление Минстроя России от 28 октября 1996 г. N 18-76 "О принятии свода правил по созданию и ведению градостроительного кадастра "Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района)";

Методические рекомендации по проведению экспертизы технико-экономических обоснований (проектов) на строительство объектов жилищно-гражданского назначения, МДС 11-3.99 (утверждены Главгосэкспертизой при Госстрое России 15 января 1997 г.);

Методические рекомендации по проведению экспертизы материалов инженерных изысканий для технико-экономических обоснований (проектов, рабочих проектов) строительства объектов, утвержденные Главгосэкспертизой России 27 апреля 1999 г. (МДС 11-5.99);



Приказ Госкомэкологии РФ от 4 июля 1997 г. N 312 "Об утверждении Правил ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий" (ред. от 31.03.1998);

Приказ Госкомэкологии России от 16 мая 2000 г. N 372 "Об утверждении Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации";

Приказ Госстроя России от 7 июня 1999 г. N 139 "О Перечне работ, относящихся к инженерному и социальному обустройству территории";

Приказ Госстроя России от 2 августа 1999 г. N 18 "Об утверждении Инструкции о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в городских и сельских поселениях";

Приказ Госстроя России от 31 мая 2001 г. N 120 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности" (ред. от 02.09.2003);

Приказ Госстроя России от 3 июня 2002 г. N 93 "Об организации работы по лицензированию видов деятельности, отнесенных к компетенции Госстроя России" (ред. от 25.07.2003);

письмо Госстроя России от 20 марта 2000 г. N НМ-1082/2 "О включении в состав сведений, подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество, градостроительных ограничений и сервитутов";

Постановление Госстроя России от 16 июля 2001 г. N 69 "О Своде правил "Здания и помещения с местами труда для инвалидов" (СП 35-104-2001);

Постановление Госстроя России от 16 июля 2001 г. N 70 "О Своде правил "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения" (СП 35-101-2001);

Постановление Госстроя России от 16 июля 2001 г. N 71 "О Своде правил "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам" (СП 35-102-2001);

Постановление Госстроя России от 16 июля 2001 г. N 72 "О Своде правил "Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям" (СП 35-103-2001);

Постановление Госстроя России от 16 июля 2001 г. N 73 "О принятии и введении в действие строительных норм и правил "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (СНиП 35-01-2001);

Постановление Госстроя России от 29 октября 2002 г. N 150 "Об утверждении Инструкции "О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";

СНиП 12-01-2004 "Организация строительства" (одобрены Постановлением Госстроя РФ от 19 апреля 2004 г. N 70 (введены с января 2005 г. взамен СНиП 3.01.01-85));

СНиП 2.2.3.1384-03 "Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ", утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 11 июня 2003 г.;

СП 11-102-97 "Инженерно-экологические изыскания для строительства" (одобрен письмом Госстроя России от 10.07.97 N 9-1-1/69);

СП 11-103-97 "Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства" (одобрен письмом Госстроя России от 10.07.97 N 9-1-1/69);



СП 11-104-97 "Инженерно-геодезические изыскания для строительства";
СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства";
СНиП 14-01-96 "Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации", утвержденные 28 октября 1996 г. Постановлением Минстроя России N 18-75;
СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения" (приняты Постановлением Минстроя РФ от 29.10.1996 N 18-77);
СНиП 1.06.04-85 "Положение о главном инженере (главном архитекторе) проекта";
Методические рекомендации МДС 11-11.2000 "Методические рекомендации МДС 11-11.2000 "Организация работы управляющего проектом (ГИПа, ГАПа) в условиях рынка";
МГСН 8.01-00 "Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения" (согласованы с Госстроем России, утверждены и введены в действие с 20 июля 2000 года Постановлением Правительства Москвы от 11 июля 2000 г. N 530 "Об утверждении Московских городских строительных норм и Правил "Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения";
МГСН 1-91;
МГСН 3.01-96. Жилые здания.

Нормативные правовые акты города федерального значения
Москвы как субъекта Российской Федерации

Закон г. Москвы от 10 декабря 1997 г. N 53 "О составе, порядке разработки и принятия Генерального плана развития города Москвы" (ред. от 27.04.2001);
Закон г. Москвы от 9 декабря 1998 г. N 28 "О градостроительном зонировании территории города Москвы" (ред. от 12.02.2003);
Закон г. Москвы от 21 сентября 2001 г. N 48 "Об особо охраняемых природных территориях" (в ред. Законов г. Москвы от 14.07.2004 N 48, от 08.12.2004 N 82);
Закон г. Москвы от 3 октября 2001 г. N 64 "О градостроительных нормативах и правилах города Москвы" (ред. от 12.03.2003);
Закон г. Москвы от 14 мая 2003 г. N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве" (ред. от 14.04.2004);
Закон города Москвы от 11 июня 2003 N 41 "Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве";
Закон г. Москвы от 9 июля 2003 г. N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве";
Закон г. Москвы от 3 марта 2004 г. N 13 "Об основах градостроительства в городе Москве";
Закон г. Москвы от 9 июня 2004 г. N 40 "Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов



культурного наследия в городе Москве";

Постановление Правительства Москвы от 30 декабря 1997 г. N 938 "Об утверждении Положения об авторском надзоре проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений в г. Москве";

Постановление Правительства Москвы от 11 июля 2000 г. N 530 "Об утверждении Московских городских строительных норм и Правил "Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения" (п. 2 утвердить и ввести в действие с 20 июля 2000 г. МГСН 8.01-00 "Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения", согласованные с Госстроем России);

Постановление Правительства Москвы от 2 сентября 2003 г. N 746-ПП "О Генеральной схеме комплексного благоустройства города Москвы";

Постановление Правительства Москвы от 30 сентября 2003 г. N 815-ПП "О финансировании реализации городских программ строительства и комплексной реконструкции инженерных сетей и сооружений районов застройки" (ред. от 01.03.2005);

Постановление Правительства Москвы от 28 сентября 2004 г. N 671-ПП "Об обеспечении реализации Закона города Москвы от 9 июля 2003 года N 50 "О порядке подготовки и получения разрешения на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве";

Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. N 841-ПП "Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешения на производство строительно-монтажных работ";

Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. N 857-ПП "Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве";

Постановление Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. N 923-ПП "О порядке подготовки и выдачи в режиме "одного окна" распоряжений префекта административного округа о назначении приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта либо по приемке законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома, об утверждении акта приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта либо по приемке законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома и вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта";

распоряжение Правительства Москвы от 19 апреля 1999 г. N 341-РП "О распорядительных документах Москомархитектуры";

распоряжение Мэра Москвы от 12 февраля 1993 г. N 73-РМ "О порядке реализации строительных норм МГСН 1-91 на строящихся и реконструируемых объектах г. Москвы";

распоряжение Мэра Москвы от 3 февраля 1998 г. N 100-РМ "О положении об инспекции государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы" (в ред. распоряжения Мэра Москвы от 22.03.2001 N 247-РМ);

распоряжение Мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. N 378-РМ "О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве" (ред. от 07.12.2004);

распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 19 апреля 1999 г. N



323-РЗП "Об утверждении Перечня основных документов (форма ИГАСН N 101/99), предъявляемых государственным комиссиям по приемке объектов жилищно-гражданского строительства в эксплуатацию";

распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 19 апреля 2001 г. N 221-РЗП "О рекомендациях по заключению договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в строительстве в г. Москве";

Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Правительства Москвы от 26 июня 2002 г. N 125 "О вводе в действие методики определения стоимости разработки разбивочных чертежей-актов линий градостроительного регулирования";

Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Правительства Москвы от 26 июля 2002 г. N 134 "О вводе в действие методических документов по ценообразованию в проектировании, откорректированных в связи с переходом в базисный уровень цен на 01.01.1998":

1. Методика определения стоимости авторского надзора за строительством зданий, сооружений и предприятий в г. Москве. МРР-3.2.07.02-02.

2. Методика определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации в проектировании. МРР-3.2.16.02-02;

Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Правительства Москвы от 1 сентября 2004 г. N 130 "О порядке определения стоимости подготовки заключения о соответствии размещаемого объекта установленным градостроительным требованиям и регламентам".

Приложение N 3

**Сроки введения в действие отдельных положений
законодательства о градостроительной деятельности**

1. Сроки введения в действие отдельных положений
земельного законодательства

Положения, вводимые в Земельный кодекс
с 10 января 2005 года

1. Абзац четвертый подпункта 1 пункта 4 [статьи 30](#) <*>;

<*> Ч. 1 [ст. 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

2. [Статья 30.2](#) <*>;

<*> Там же. Ч. 3 [ст. 16](#).



3. [Статья 38](#), пункт 5;
4. [Статья 38.1](#);
5. [Статья 38.2](#);
6. Подпункт 2 пункта 1 [статьи 49](#);
7. Абзац пятый пункта 4 [статьи 85](#).

Положения, вводимые в Земельный [кодекс](#)
с 1 октября 2005 года

([статья 18](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. [Статья 30.1](#) <*>;

<*> П. 2 [ст. 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

2. П. 6 [статьи 38](#) Земельного кодекса.

Положения, вводимые с 1 января 2010 года

([статья 17](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. П. 14 [статьи 3](#) Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

2. Сроки введения в действие отдельных положений
Градостроительного [кодекса](#) от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ

Положения, вводимые с 1 января 2006 года

(ч. 1 [статьи 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Часть 4 [статьи 9](#);
2. Часть 6 [статьи 45](#);
3. Части 1 - 5 [статьи 49](#);
4. Части 7 - 11 [статьи 49](#).

Положения, вводимые с 1 июля 2006 года

(ч. 2 [статьи 3](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)



1. Глава 7 (статьи 56, 57).

Положения, вводимые с 1 января 2007 года

(ч. 3 статьи 3 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Часть 6 статьи 49;
2. Часть 7 статьи 54.

Положения, вводимые с 1 января 2010 года

(ч. 4 статьи 3 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Часть 3 статьи 51.

3. Положения Градостроительного кодекса от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ, действующие на период до 1 июля 2006 года <*>

<*> Ст. 11 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ.

1. Статья 29;
2. Глава XI (статьи 54 <*>, 55);

<*> См. ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

3. Глава XII (статьи 61, 62).

Приложение N 4

Вопросы, выносимые на публичные слушания, и порядок информирования граждан о градостроительной деятельности

Публичные слушания являются одной из форм непосредственного осуществления населением местного самоуправления и участия населения в осуществлении местного самоуправления. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен нормами ст. 28 <*> Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".



<*> [Статья 28](#). Публичные слушания.

1. Публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки ([ст. 31](#)) <*>

<*> Публичные слушания проводятся также при обсуждении вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со [ст. 39](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта <*>.

<*> Ч. 11 [ст. 31](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со [статьей 28](#) настоящего Кодекса и с [частями 13](#) и [14](#) настоящей статьи <*>.

<*> Там же. Ч. 12 [ст. 31](#).

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта <*>.

<*> Там же. Ч. 13 [ст. 31](#).

В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных



на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки <*>.

<*> Там же. Ч. 14 ст. 31.

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

<*> Ч. 15 ст. 31 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления <*>.

<*> Там же. Ч. 16 ст. 31.

2. Публичные слушания по вопросам
о предоставлении разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка
или объекта капитального строительства (ст. 39)

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях <*>. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 9 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> См. также раздел 2.1 главы 4 настоящего издания.

<*>> Ч. 2 ст. 39 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.



2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия <*>.

<*> Ч. 3 ст. 39 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования <*>.

<*> Там же. Ч. 4 ст. 39.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний <*>.

<*> Там же. Ч. 5 ст. 39.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" <*>.

<*> Там же. Ч. 6 ст. 39.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального



образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 39.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации <*>.

<*> Ч. 8 ст. 39 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

8. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" <*>.

<*> Там же. Ч. 9 ст. 39.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения <*>.

<*> Там же. Ч. 10 ст. 39.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний <*>.

<*> Там же. Ч. 11 ст. 39.



3. Порядок рассмотрения на публичных слушаниях проектов планировки и межевания территории (ст. 46)

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях <*>.

<*> Ч. 5 ст. 46 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ <*>.

<*> Там же. Ч. 6 ст. 46.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов <*>.

<*> Там же. Ч. 7 ст. 46.

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения <*>.

<*> Там же. Ч. 8 ст. 46.

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний <*>.



<*> Там же. Ч. 9 [ст. 46](#).

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения или городского округа в сети "Интернет" <*>.

<*> Там же. Ч. 10 [ст. 46](#).

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев <*>.

<*> Ч. 11 [ст. 46](#) ГСК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний <*>.

<*> Там же. Ч. 12 [ст. 46](#).

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения <*>.

<*> Там же. Ч. 13 [ст. 46](#).

4. Публичные слушания по проектам генеральных планов
городов федерального значения Москвы
и Санкт-Петербурга (ч. 3 [ст. 63](#))



Публичные слушания по проектам генеральных планов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга должны быть проведены в каждом внутригородском муниципальном образовании городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

4.1. Информирование граждан о градостроительных планах использования территории в г. Москве <*>

<*> В ред. приложения 1 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, 2-я редакция (в ред. Постановлений Правительства Москвы от 30.07.2002 N 601-ПП, от 24.09.2002 N 790-ПП, от 31.12.2002 N 1069-ПП, от 18.03.2003 N 156-ПП, распоряжения Мэра Москвы от 30.07.2003 N 284-РМ, распоряжений Правительства Москвы от 11.06.2004 N 1170-РП, от 22.11.2004 N 2333-РП, Постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 N 841-ПП, с изм., внесенными Постановлением Правительства Москвы от 19.03.2002 N 184-ПП).

Участие граждан в обсуждении градостроительных планов, проектов, решений, связанных с использованием городских территорий, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

Порядок информирования граждан, обсуждения с ними градостроительных планов, проектов и решений по вопросам, связанным с использованием городских территорий, определяется префектом административного округа совместно с главами районных Управ при согласовании градостроительной документации.

Информирование граждан, обсуждение с ними градостроительных планов и проектов обеспечивают префекты административных округов, районные Управы, заказчики разработки градостроительной документации до принятия решения органами власти по использованию территории (земельного участка) и оформления разрешения на осуществление градостроительной деятельности.

Органы власти совместно с заказчиками и разработчиками градостроительной документации:

- организуют публикацию основных положений принимаемых решений;
- организуют и проводят обсуждение с гражданами материалов документации;
- обеспечивают проведение анализа и учета предложений граждан.

Согласование градостроительной документации, материалов исходно-разрешительной документации проводится префектом административного округа и главой Управы с учетом интересов граждан.

Приложение N 5

Положения нормативных правовых актов о градостроительной деятельности, подлежащих размещению в сети "Интернет"



1. Положения Градостроительного кодекса

- 1.1. Статья 11 (ч. ч. 5 и 7);
- 1.2. Статья 15 (ч. ч. 4 и 6);
- 1.3. Статья 20 (ч. ч. 4 и 6);
- 1.4. Статья 24 (ч. ч. 9 и 14);
- 1.5. [Статья 28](#) (ч. 7);
- 1.6. Статья 31 (ч. ч. 7 и 8);
- 1.7. [Статья 32](#) (ч. 3);
- 1.8. Статья 39 (ч. ч. 6 и 9);
- 1.9. [Статья 45](#) (ч. 16);
- 1.10. Статья 46 (ч. ч. 2, 10, 14).

2. Положения Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости..."

- 2.1. Статья 19 (ч. ч. 1 и 2).

3. Положения Федерального закона от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ "Земельный кодекс Российской Федерации"

- 3.1. [Статья 30.1](#) (ч. 3) <*>;

<*> [Ст. 30.1](#) вступает в силу с 1 октября 2005 года (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

- 3.2. Статья 38.1 (ч. ч. 9, 11 и 29).

Приложение N 6

Перечень основных документов, предъявляемых приемочной комиссии при приемке и вводе в эксплуатацию объектов строительства <*>

<*> Приложение Д к МГСН 8.01-00.



N п/п	Наименование документов	Форма ИГАСН	Дата составл. док-та
1	2	3	4
1.	Акт проверки посадки здания в натуре (форма Мосгоргеотреста)		
2.	Акт приемки подземной части здания (нулевого цикла)	11а/99	
3.	Акт приемки кровли (с учетом условий п. 4.7) 15/99		
4.	Акт приемки мусоропроводов и помещений мусоросборников	17/99	
5.	Акт приемки внутриквартального коллектора (форма Москоллектора)		
6.	Акт приемки внутриквартального водостока (форма Мосводостока)		
7.	Акт приемки пристенных дренажей и водовыпусков в водостоки		
8.	Акт об обеспечении объекта постоянным (временным) теплоснабжением (форма теплосети "Мосэнерго" или МГП "Мостеплоэнерго")		
9.	Акт приемки системы и выпусков водостока здания	16/99	
10.	Акт приемки отопления	21/99	
11.	Акт приемки внутренних систем хозяйственного и горячего водоснабжения	22а/99	
12.	Акт приемки системы и выпусков внутренней канализации	26/99	
13.	Акт приемки естественной вентиляции	30а/99	
14.	Акт приемки молниезащиты	44/99	
15.	Акт приемки телефонной канализации		
16.	Акт приемки лифтов (ф-1 Мослифт)		
17.	Акт радиационного обследования объекта и ПДК объекта (форма		



	СЭС)		
18.	Акт радиационного обследования участка застройки (форма МосНПО "Родон")		
19.	Справка бюро инвентаризации районов об эксплуатационных показателях по проекту (форма МосгорБТИ)		
20.	Справка о выполнении благоустройства и озеленения (без подписи архитектора района при приемке объектов в период с октября до апреля м-ца с учетом условий п. 4.7)	43/99	
21.	Заключение о правильности выполненных в натуре конструкций	51a/99	
22.	Акт приемки фасадов (с учетом условий п. 4.7)	52/99	
23.	Акт приемки приемочной комиссией законченных строительством сооружений (ЦТП, бойлерной, насосной и т.д.)	109/99	
24.	Справка об устранении дефектов и недоделок, выявленных приемочной комиссией	6/99	
25.	Акт проверки акустического благоустройства и звукоизоляции от ударов и воздушных шумов, в т.ч. шумов инженерного и сантехнического оборудования: лифты, насосы и др. (форма проверяющей организации)		
26.	Акт об обеспечении объекта водоснабжением (форма Мосводосбыта, район водопровода)		
27.	Разрешение на спуск сточных вод в городскую сеть (форма Мосводоканала, район канализации)		
28.	Акт приемки систем		



	противопожарной защиты после комплексного опробования (форма УПО г. Москвы)		
29.	Акт допуска или акт испытания электроустановки (форма Мосгорэнергонадзора)		
30.	Справка о приемке работ по наружному освещению (форма Мосгорсвета)		
31.	Справка-акт Московской городской телефонной сети о приемке работ по телефонному каблированию (форма МГТС)		
32.	Справка Московской городской радиотрансляционной сети о приемке работ по радиофикации (форма МГРС)		
33.	Справка-акт эксплуатирующей организации о приемке сетей кабельного или других систем телевидения (форма ГАО "Мостелеком")		
34.	Акт приемки ОДС (форма Мослифта)		
35.	Акт приемки лифтов Госгортехнадзором (Ф-2)		
36.	Акт приемки дополнительных специальных устройств по слабым токам (сигнализация и др.)		
37.	Анализ воды (форма СЭС)		
38.	Справка о присвоении почтового адреса (получает заказчик)		
39.	Реестр первичной исполнительной документации, передаваемой генподрядчиком заказчику		

Приложение N 7

Вопросы местного значения поселения,



муниципального района, городского округа <*>
(к [разделу 2.3](#) настоящего издания)

<*> [Глава 3](#) Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ (Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, от 18.04.2004 N 34-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2004 N 211-ФЗ) с изм. и доп. от 30.12.2004), текст главы не приводится.

Приложение N 8

29 декабря 2004 года N 190-ФЗ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ [КОДЕКС](#) РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ <*>

<*> Не приводится.

Приложение N 9

29 декабря 2004 года N 191-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ [ЗАКОН](#)

О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ <*>

<*> Не приводится.
