

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 14.06.2024 16:37:11

Уникальный программный идентификатор:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df237Ad16f3c0ca536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Юго-Западный государственный университет» (ЮЗГУ)

Кафедра охраны труда и окружающей среды

УТВЕРЖДАЮ:

Первый проректор –
проректор по учебной работе



Кудряшов Е.А.

« 2 » сентября 2012г.

Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Методические указания для проведения практических занятий по дисциплине «Законодательство в БЖД» для студентов специальности 280101.65 «Безопасность жизнедеятельности в техносфере»

Курск 2012

УДК 658.345:628.946:69.05(075)

Составители: М.В. Томаков, В.И. Томаков

Рецензент

Кандидат технических наук, доцент А.В. Беседин

Градостроительный кодекс Российской Федерации : методические указания для проведения практических занятий по дисциплине «Законодательство в БЖД» для студентов специальности 280101.65 «Безопасность жизнедеятельности в техносфере» / Юго-Зап. гос. ун-т; сост. М.В. Томаков, В.И. Томаков. Курск, 2012. 23 с.

Представлен тематический материал для проведения практических занятий по дисциплине «Законодательство в БЖД» для студентов специальности 280101.65 «Безопасность жизнедеятельности в техносфере». Изучается Градостроительный Кодекс, регулирующий градостроительные отношения, направленные на создание безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности.

Предназначены для студентов специальности 280101.65 «Безопасность жизнедеятельности в техносфере».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать _____ Формат 60x84 1/16.

Усл. печ. л. _____ Уч. изд. л. _____. Тираж _____ экз. Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет
305040, г.Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

Введение

В сфере современного градостроительства существует объективная необходимость в обязательных государственных требованиях к территориям, объектам строительства направленных на создание безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности. В качестве примера можно привести нормы обеспечения местами для парковки автотранспорта, требования к ширине городских улиц и дорог, наличию детских площадок и т.п.

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, архитектурно-строительному проектированию, планировке территории, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее – градостроительные отношения).

Цель практического занятия – изучить законодательство о градостроительной деятельности, изложенное в Градостроительном кодексе, его основные принципы, определяющие практические подходы к обеспечению безопасности жизнедеятельности.

Градостроительный кодекс Российской Федерации принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года. Градостроительная деятельность в субъектах Российской Федерации регулируется настоящим Кодексом.

Законодательство о градостроительной деятельности, согласно **Градостроительному кодексу**, и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:

- 1) обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;
- 2) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 3) обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;
- 4) осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки;

5) участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

7) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

8) 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;

9) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

10) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

11) ответственность за нарушение законодательства градостроительной деятельности;

12) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства градостроительной деятельности, в полном объеме.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.04) содержит требования к градостроительному зонированию территории, взаимное соотношение, порядок разработки и принятия разных видов градостроительной и проектной документации, содержание и порядок выдачи разрешений на строительство, права и обязанности застройщиков. В нем впервые в отечественной практике регламентируются на уровне закона такие важные для практики вопросы, как правила проектирования, в том числе состав и порядок экспертизы проектной документации, строительства и приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов, а также правила изменения (ремонта, реконструкции) объектов недвижимости. Кодекс устанавливает требования не только к результатам, но и к процессам застройки территории, включая проектирование и собственно строительство.

Переход к новому порядку должен осуществляться постепенно, в связи с чем некоторые статьи вступают в силу с задержкой по времени на 1-2 года. Правила перехода изложены в специальном Федеральном законе «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№ 191-ФЗ от 29.12.04).

Нормативные документы

Кодекс устанавливает трехуровневую систему нормативных правовых актов, в которых могут содержаться обязательные требования строительного характера – это правовые акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов самоуправления. Кодекс имеет в виду, прежде всего, не строительные нормы и правила, привычные для строителей, а градостроительные документы – документы территориального планирования, градостроительные регламенты и т.д.

Нормативные документы технического характера кодексом не регламентируются, поскольку входят в сферу действия Федерального закона о техническом регулировании, который, как известно, не предусматривает документы иного уровня, кроме федерального. Отсюда можно сделать вывод, что из существующих сегодня во многих субъектах Российской Федерации территориальных строительных норм (ТСН) могут сохранить свою силу только документы организационного характера, не затрагивающие сферу технического регулирования и не противоречащие Градостроительному кодексу.

Кодекс предусматривает применение технических регламентов, установленных Федеральным законом о техническом регулировании, в качестве документов, определяющих технические параметры объектов строительства, в том числе и территорий. В некоторых случаях Кодексом подразумеваются технические регламенты и на процессы, например, инженерных изысканий. Это, по мнению автора, является серьезным недостатком нового Кодекса. Технические регламенты, как известно, могут устанавливать только требования, определяющие безопасность объектов технического регулирования.

В сфере градостроительства существует объективная необходимость в обязательных государственных требованиях к территориям, направленных на создание благоприятных условий жизнедеятельности. В качестве примера можно привести нормы обеспечения местами для парковки автотранспорта, требования к ширине городских улиц и дорог, наличию детских площадок и т.п. В технических

регламентах эти требования не могут быть установлены, так как не связаны с безопасностью. В документах территориального планирования эти требования, возможно, будут присутствовать. Однако можно не сомневаться, что утверждающие их органы власти при отсутствии обязательных государственных норм будут видеть в них резерв возможной экономии бюджетных средств и дефицитной земли.

Ценной особенностью нового кодекса является точное указание его места в иерархии действующего законодательства. Так, требования законодательства в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, о безопасности гидротехнических сооружений, о промышленной безопасности опасных производственных объектов и технических регламентов имеют приоритет перед Градостроительным кодексом. В свою очередь, Кодекс имеет приоритет перед требованиями земельного, лесного, водного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и иных законов Российской Федерации.

Территориальное планирование

Значительное место в Кодексе уделено регламентации территориального планирования. Оно должно быть 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.

Документы территориального планирования также имеют три уровня - документы Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Они определяют градостроительную политику соответствующего уровня и являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений. По-видимому, в первую очередь подразумеваются решения по выделению бюджетных средств, а также выделению земельных участков.

В качестве документов территориального планирования Российской Федерации Кодексом определены схемы территориального планирования Российской Федерации, разрабатываемые по тематическим направлениям, например, в области обороны страны и безопасности государства, в области развития путей сообщения, информации и связи, и т.д. Эти схемы должны разрабатываться на основании результатов инженерных изысканий с учетом федеральных программ развития Российской Федерации, документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также с учетом предложений заинтересованных лиц. В определенных законом случаях они подлежат согласованию с субъектами Российской Федерации.

В рассмотрении проектов схем территориального планирования Российской Федерации принимают участие органы местного самоуправления с точки зрения учета в них своих интересов. Согласованию с муниципальными образованиями также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду.

Схемы территориального планирования Российской Федерации утверждаются Правительством Российской Федерации.

На уровне субъектов Российской Федерации также утверждаются схемы территориального планирования более конкретного содержания. Закон детально определяет предметы и процедуру согласований документов территориального планирования разного уровня.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) генеральные планы городских округов.

В Кодексе подробно расписан состав, порядок подготовки документов территориального планирования муниципальных образований и планов реализации таких документов. Однако он может быть уточнен нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В определенных Кодексом и уточняемых Правительством Российской Федерации случаях эти документы подлежат государственной экспертизе и согласованию с вышестоящими органами.

Генеральные планы и схемы территориального планирования проходят процедуру публичных слушаний и утверждаются представительными органами местного самоуправления. Генеральные планы в случаях, которые предстоит определить Правительству, подлежат обязательной государственной экспертизе. В остальных случаях документы территориального планирования могут быть направлены на экспертизу по инициативе и за счет органов власти и местного самоуправления, объединений граждан.

Поскольку вопросы территориального планирования часто затрагивают интересы органов разного уровня, в Кодексе предусмотрено установлен порядок совместной подготовки проектов документов.

Правила землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки утверждаются практически так же, как и документы территориального планирования. Они включают в себя:

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

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

«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» (ст. 36).

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

- 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.

В отличие от документов территориального планирования, правила землепользования и застройки отражают не намерения органов самоуправления в отношении развития территории, а их правовые решения относительно того, для чего можно и для чего нельзя использовать землю. Они регулируют весьма важные и острые вопросы, чреватые конфликтными ситуациями, которые, согласно Кодексу, должны разрешаться в судебном порядке.

Проектная документация по планировке территории

Разработке проектной документации по планировке территории - проекта планировки территории и проекта межевания территории - кодекс уделяет большое внимание. Эти документы отражают конкретные планировочные решения и непосредственно затрагивают интересы граждан и организаций. Поэтому состав документов, порядок их разработки, утверждения и согласования детально расписан в Кодексе.

Согласно Кодексу, «... 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».

Разработанные проектные решения подлежат опубликованию и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих на территории. При этом всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Изыскания и проектирование

Кодексом впервые в отечественной практике установлены прямые законодательные требования к основным процессам создания

строительной продукции – проектированию и строительству. Ранее они фигурировали только в строительных нормах и правилах.

В трактовке Кодекса инженерные изыскания являются обязательным элементом любого строительства. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения, а также состав и форму материалов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности должны быть установлены Правительством Российской Федерации. Можно предположить, что некоторые из них обретут форму технических регламентов.

Теперь результаты изысканий в обязательном порядке должны передаваться в государственный фонд материалов и данных инженерных изысканий

Проектная документация является обязательной для строительства, реконструкции объектов, а также объектов капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. Проектная документация не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства, однако может разрабатываться по собственной инициативе застройщика.

Кодекс устанавливает минимум исходно-разрешительной документации, которую застройщик или заказчик обязан предоставить проектировщику. В ее состав входят:

- 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 на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения».

В Кодексе делается попытка решить большой вопрос выдачи исходных данных для проектирования. В настоящее время этот вопрос фактически отдан на откуп территориальным инженерным службам, которые используют это в собственных интересах.

Кодекс устанавливает обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, бесплатно предоставлять условия по максимальной нагрузке и срокам подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспече-

ния, а также информации о плате за подключение. Порядок же определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, согласно Кодексу, может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Кодекс устанавливает (ст.48) следующий принципиальный состав проектной документации и поручает его конкретизацию для разного типа объектов Правительству Российской Федерации.

«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».

Фактически этот состав соответствует традиционной стадии «проект» с несколько расширенной организационной частью. Содержащейся в этом составе информации достаточно для оценки соответствия запроектированного объекта градостроительным требованиям и, возможно, требованиям будущих технических регламентов. Рабочую документацию Кодекс не затрагивает.

Экспертиза проектной документации

Согласно Кодексу, государственная экспертиза проектной документации является обязательной, кроме небольших зданий. Он запрещает требовать дополнительных экспертиз, что нередко встречается в практике.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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 предназна-

чены 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 также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

Этот перечень «маловажных» объектов применяется также при определении обязательности государственного надзора.

Задачей государственной экспертизы проектной документации, согласно Кодексу, 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.

Заказчик-застройщик вправе по своей инициативе организовать проведение дополнительной негосударственной экспертизы проектной документации силами аккредитованных организаций в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Разрешение на строительство

Разрешение на строительство, согласно Кодексу, представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство или реконструкцию объектов, а также их капитальный ремонт. Получение разрешения обязательно при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, а также их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Кодекс оговаривает (ст.51) следующие случаи, для которых не требуется разрешения на строительство:

«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 настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется».

Последний пункт, возможно, позволит субъектам Российской Федерации уточнять этот перечень.

В Кодексе содержится исчерпывающий перечень документов, представляемых застройщиком для получения разрешения на строительство, а также процедура его получения. Для индивидуальных застройщиков состав документов сокращен. В современной практике преобладает проектирование параллельно со строительством, в связи с чем предусматривается возможность получения разрешений на отдельные этапы строительства.

До установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка органы исполнительной власти или местного самоуправления будут проводить проверку соответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию, т.е. по старым правилам.

Параметры разрешения на строительство в новом Кодексе унаследовали черты двух ранее существовавших разрешительных документов – разрешения на строительство (градостроительного документа) и разрешения на выполнения строительно-монтажных работ (документа архстройнадзора). К сожалению, гибрид получился не очень удачным, так как при градостроительном содержании процедура его получения установлена надзорная, оставляющая заказчику-

застройщику меньше времени для организации рабочего проектирования и строительства.

Кодекс определяет органы, выдающие разрешение на строительство, в зависимости масштаба запланированного объекта. Критерием дифференциации служит наличие градостроительного регламента. Если на выделенный под строительство участок установлен градостроительный регламент, разрешение на строительство может выдать только орган местного самоуправления. Если на этот участок не распространяется действие градостроительного регламента, или он вообще отсутствует на данной территории, то разрешение выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Разрешение на строительство должно выдаваться бесплатно.

Строительство

Кодекс устанавливает, что лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или заказчиком на основании договора физические или юридические лица, обладающие соответствующей квалификацией (подразумевается, имеющие лицензию).

В Кодексе определены основные обязанности участников строительства в рамках административного права, независимо от их обязанностей по договору строительного подряда.

Для заказчика-застройщика они следующие.

«...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 шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства» (ст.52).

Если возводимый объект подлежит государственному строительному надзору, заказчик-застройщик должен заблаговременно известить его с приложением следующих документов:

- копия разрешения на строительство;
- проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- общий и специальные журналы работ.

Эта процедура извещения является заменой ранее существовавшей процедуры выдачи разрешения на выполнение СМР.

Строитель, со своей стороны, обязан: строить в соответствии с заданием заказчика-застройщика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, и при этом обеспечивать безопасность работ для населения и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Он обязан также обеспечивать доступ на территорию 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.

Организационные детали - порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта и т.д. Они могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации, под которыми, видимо, подразумеваются постановления Правительства и, возможно, ведомственные документы.

Строительный контроль

Традиционное содержание производственного контроля качества и технадзора заказчика в новом Кодексе получило название строительного контроля. Контроль должен проводиться в процессе строительства с целью проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка. Обязанность ведения строительного контроля возложена на лицо, осуществляющее строительство, т.е. на

заказчика-застройщика либо на привлекаемое им на основании договора физическое или юридическое лицо (ст.53).

В случае возникновения аварийных ситуаций на объекте это лицо обязано извещать органы государственного строительного надзора.

По своей инициативе заказчик-застройщик может привлекать проектировщика для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, т.е. ведения авторского надзора (этот термин в тексте не употребляется).

Кодекс предписывает осуществлять контроль как за результатами работ, влияющих на безопасность здания и сооружения, так и за выполнением этих работ. Промежуточные результаты работ должны оформляться актами освидетельствования.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Государственный строительный надзор

«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 ...» (ст. 54). Это – объекты, проектная документация на которые подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Кодекса. Кроме того, государственный строительный надзор должен проводиться при строительстве домов по типовым проектам, хотя проектная документация таких объектов и не проходит экспертизу.

Как и строительный контроль, госстройнадзор должен проверять соответствие выполняемых работ требованиям технических регламентов и проектной документации.

Федеральные надзорные органы контролируют наиболее ответственные объекты. К ним Кодекс относит объекты использования атомной энергии (в том числе ядерные установки, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасные производственные объекты, линии связи (в том числе линейно-кабельных сооружения), объекты обороны и безопасности, объекты, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасные, технически сложные и уникальные объекты. К сожалению, этот перечень нельзя назвать ясным и четким. Он будет конкретизирован в доку-

ментах Правительства Российской Федерации, регламентирующих деятельность надзорного органа.

Остальные объекты должны контролироваться (надзорными?) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Кодекс запрещает осуществление в строительстве иных видов государственного надзора. Данное положение весьма существенно, поскольку, например, в 2002 г. в строительстве действовало 12 различных государственных надзоров.

Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Ввод объекта в эксплуатацию

Кодекс частично регламентирует порядок ввода объекта в эксплуатацию. Это важное для строителей действие получило в действующем законодательстве два источника регламентации. Федеральный закон о техническом регулировании распространяется на первый «технический» этап приемки и трактует его как одну из форм оценки соответствия объекта предъявляемым техническим требованиям. Кодекс же рассматривает административную составляющую этого действия.

Кодекс предусматривает, что после выполнения «технической» оценки соответствия объекта предъявляемым требованиям застройщик обращается в орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К этому заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство (своего рода декларация; это слово, однако, не употребляется, поскольку механизм дек-

ларирования соответствия, заложенный в Федеральном законе о техническом регулировании, совершенно неприемлем для строительства);

6) 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);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) 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);

9) 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» (ст. 55).

Данный перечень может дополняться Правительством Российской Федерации.

По результатам рассмотрения представленных документов орган власти или самоуправления выдает застройщику разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, которое является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строитель-

ва. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства в соответствии с разрешением на строительство и соответствие градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности

Кодекс устанавливает требования к информационным системам обеспечения градостроительной деятельности, содержащим 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. Их целью 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. Предусматривается безвозмездная передача участниками строительства необходимой информации. Эти положения олицетворяют стремление организовать систему кадастров, которые не начинались, но не доводились до логического завершения.

Ответственность 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.

Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц

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 ме-

стного самоуправления могут принять решения о компенсации определенным категориям физических лиц причиненного им вреда.

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 федеральными законами.

Контрольные вопросы и задания для самопроверки

1. Назначение Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Назовите важные принципы обеспечения безопасности жизнедеятельности, прописанные в Кодексе.
3. Раскройте трехуровневую систему нормативных правовых актов, которую устанавливает Кодекс, в которых могут содержаться обязательные требования строительного характера.
4. Перечислите исходно-разрешительную документацию, которую застройщик или заказчик обязан предоставить проектировщику.
5. Назначение и порядок осуществления Государственного строительного надзора.
6. Перед каким законодательством кодекс имеет приоритет?
7. В отношении проектной документации каких объектов капитального строительства Государственная экспертиза не проводится?
8. Какой вид ответственности предусматривается за нарушение законодательства о градостроительной деятельности?
9. Назовите правила землепользования и застройки.
10. Как Кодекс регламентирует порядок ввода объекта в эксплуатацию?
11. Каким образом, согласно Кодексу, должно осуществляться территориальное планирование назначения территорий?
12. Каким образом разрабатывается проектная документация по планировке территории застройку?
13. Какая документация является обязательной для строительства, реконструкции объектов, а также объектов капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости?
14. С какой целью проводят инженерные изыскания?
15. Какая цель информационных систем обеспечения градостроительной деятельности?

Словарь терминов и определений

В методических указаниях приняты термины с соответствующими определениями:

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;

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;

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;

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;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минималь-

ные 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;

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;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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;

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.