**ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ**

по дисциплине

**«Правовые основы градостроительства и городского планирования»**

1. Земля как территориальный и имущественный ресурс.
2. Принципы законодательства о градостроительной деятельности.
3. Структура нормативно-правовой документации в сфере градостроительной деятельности.
4. Сущность понятия градостроительной деятельности.
5. Предназначение и цели градостроительной деятельности.
6. Назначение, принципы и задачи градостроительного зонирования.
7. Критерии и правила проведения градостроительного зонирования.
8. Назначение и классификация градостроительных зон.
9. Содержание документов территориального планирования Российской Федерации.
10. Документы территориального планирования муниципальных образований.
11. Правила землепользования и застройки. Состав и цели разработки.
12. Понятие градостроительного регламента.
13. Порядок установления территориальных зон.
14. Планировка территории как разновидность градостроительной деятельности.
15. Цели планировки территории в соответствии с ГрК РФ.
16. Назначение, виды и требования к документации по планировке территории.
17. Взаимосвязь территориального планирования с другими видами планирования.
18. Основное содержание проекта межевания территории. Цели и назначение.
19. Основное содержание проекта планировки территории. Цели и назначение.
20. Общие требования к документации по планировке территории
21. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в неё изменений и её отмены.
22. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа.
23. Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления.
24. Понятие архитектурно-строительного проектирования в контексте ГрК РФ.
25. Реконструкция объектов капитального строительства в контексте ГрК РФ.
26. Капитальный ремонт объектов капитального строительства в контексте ГрК РФ.
27. Объекты градостроительной деятельности.
28. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности.
29. Субъекты градостроительных отношений.
30. Содержание генерального плана поселения и генерального плана городского округа.
31. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории.
32. Правовое градорегулирование, как юридический институт и условия для его возникновения.
33. Этапы развития законодательства о градостроительной деятельности в России.
34. Оптимизация соотношения отраслевого баланса производств с учётом ресурсного потенциала территории.
35. Примеры методик расчёта городского населения и их применение.
36. Методики расчёта жилищного фонда на территории населённых пунктов.
37. Роль общественности в градорегулировании.
38. Распоряжение земельными участками и виды земельного контроля.
39. Разрешение на строительство, как документ в составе ГрК РФ.

# Земля как территориальный и имущественный ресурс.

**Земля** – это территориальный базис существования и деятельности людей, естественное средство производства, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

**Природные ресурсы** — это составные элементы природной среды, которые при данном уровне развития производительных сил используются или могут использоваться для удовлетворения материальных и духовных потребностей человека (предметы и средства труда, предметы потребления).

**Имущественный ресурс:** налоговые доходы, доходы от аренды и продажи земли.

**Территориальный ресурс:** пространственное развитие

# Принципы законодательства о градостроительной деятельности.

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

# Структура нормативно-правовой документации в сфере градостроительной деятельности.

1. **Сущность понятия градостроительной деятельности. Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

# Предназначение и цели градостроительной деятельности.

**Цель градостроительной деятельности** – создание оптимальной системы расселения, системы градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских населенных пунктов, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, рационального природопользования, сохранения объектов историко- культурного наследия и охраны окружающей природной среды для обеспечения

благоприятных условий проживания, труда и отдыха населения.

Государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности обеспечиваются посредством выполнения требований нормативных правовых актов, государственных градостроительных нормативов и правил; реализации градостроительной и проектной документации в целях обеспечения

благоприятных условий проживания, а также посредством осуществления контроля за их выполнением.

1. **Назначение, принципы и задачи градостроительного зонирования. Градостроительное зонирование** — это разбивка территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов; вид градостроительной деятельности. Градостроительное зонирование существует в условиях рынка недвижимости, когда у объектов недвижимости могут меняться собственники.

# Целями (принципами) градостроительного зонирования являются:

* создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территорий муниципальных образований;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

# В задачи проведения градостроительного зонирования входит обеспечение:

государственного учета, технической инвентаризации, регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, статистической отчетности; установления границ территориальных зон исходя из сложившегося землепользования и наличия природных объектов, трасс линейных сооружений и иных особенностей; своевременного предоставления населению полной и достоверной информации об осуществляемой либо планируемой градостроительной деятельности, предоставление реальной возможности населению по участию в обсуждении такой деятельности, учет мнения населения органами публичной власти.

# Критерии и правила проведения градостроительного зонирования.

а**) Соблюдение порядка применения ПЗЗ и внесения в них изменений**.

б) **Создание карты градостроительного зонирования**. Главное назначение данной карты – графическое отражение территориальных зон.

Кроме того, определены следующие базовые нормы зонирования:

* принадлежность участка только к одной зоне (не допускается ситуация, когда, например, половина земельного участка войдет в жилую зону, а половина участка попадет в производственную);
* территориальные зоны не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

в) **Установление градостроительных регламентов**. Регламент состоит из трех частей. Первая устанавливает 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. Вторая часть определяет предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Третья часть содержит ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

# Назначение и классификация градостроительных зон.

Целями такого зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, в том числе ограничение вредного

воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущего поколений.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: **1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам.**

# Содержание документов территориального планирования Российской Федерации.

**Территориальное планирование** — планирование развития территории, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территории.

# ГрК РФ Статья 10

Документами территориального планирования Российской Федерации являются [**схемы**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/7e225e104a252dcae179960a6e56b8aa4c17bdf4/)

территориального планирования Российской Федерации в следующих областях: 1) федеральный транспорт;

2) оборона страны и безопасность государства; 3) энергетика;

4) высшее образование; 5) здравоохранение.

Схемы территориального планирования РФ содержат положения о территориальном планировании, карты планируемого размещения объектов федерального значения.

В положениях о территориальном планировании указываются сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов. На картах планируемого размещения объектов федерального значения отображаются планируемые для размещения объекты федерального значения в соответствующих областях.

# Документы территориального планирования муниципальных образований.

**ГрК РФ Статья 18**

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

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

# Правила землепользования и застройки. Состав и цели разработки.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; 2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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.

# Понятие градостроительного регламента.

**Градостроительный регламент** является частью ПЗЗ территории поселения или городского округа, и включает в себя следующую информацию:

1. о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. о предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства;
4. расчетные показатели обеспеченности инфраструктурой и территориальной доступности такой инфраструктуры

# Порядок установления территориальных зон.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;
3. определенных настоящим Кодексом территориальных зон;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
7. историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

# Планировка территории как разновидность градостроительной деятельности.

**Планировка территории** - это вид градостроительной деятельности, осуществляемой после разработки документов территориального планирования и градостроительного зонирования в целях реализации их положений и упорядочения землепользования и застройки в отдельных кварталах, микрорайонах и иных элементах планировочной структуры, определяющих границы застроенных и незастроенных земельных участков и находящихся в частной или публичной собственности, а также получаемая в результате градостроительная документация.

Проекты планировки конкретизируют требования правил землепользования и застройки, принимаемых в ходе градостроительного зонирования территории муниципального образования.

В ходе осуществления процедуры планировки территории происходит выделение границ микрорайонов, кварталов, устанавливаются красные линии, выделяются территории общего пользования, иные территории, занятые публичными объектами (объектами транспортной, инженерной, иной инфраструктуры). После такой фиксации границ публичных объектов наступает вторая стадия планировки территории, когда производится межевание земельных участков для предоставления гражданам и

юридическим лицам.

# Цели планировки территории в соответствии с ГрК РФ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

# Назначение, виды и требования к документации по планировке территории.

**Видами документации** по планировке территории являются: 1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Общие требования к документации:

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.
2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:
   * в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
   * с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

# Взаимосвязь территориального планирования с другими видами планирования.

**ГрК РФ Статья 9**

**Подготовка документов территориального планирования Российской Федерации осуществляется на основании отраслевых документов стратегического планирования Российской Федерации**, в том числе генеральных схем в топливно- энергетических и транспортных отраслях, стратегии национальной безопасности Российской Федерации, иных концептуальных и доктринальных документов в области обеспечения безопасности с учетом положений стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, стратегии пространственного развития Российской Федерации, национальных проектов, межгосударственных программ, государственных программ Российской Федерации, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, решений органов государственной власти, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов

федерального значения, а также сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

# Основное содержание проекта межевания территории. Цели и назначение.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

1. определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
2. установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

# Основное содержание проекта планировки территории. Цели и назначение. ГрК РФ Статья 42

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

# Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

1. положение о характеристиках планируемого развития территории;
2. положения об очередности планируемого развития территории.

# Общие требования к документации по планировке территории ГрК РФ Статья 41.1

Общие требования к документации:

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.
2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ

зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:
   * в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
   * с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
2. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

# Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в неё изменений и её отмены.

**ГрК РФ Статья 45**

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, требованиями технических регламентов, сводов

правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Уполномоченные органы исполнительной власти осуществляют проверку

документации по планировке территории на соответствие требованиям в течение 20 рабочих дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Порядок внесения изменений, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются настоящим Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами.

# Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа. ГрК РФ Статья 46.

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

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

# Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления.

**Виды комплексного развития территории:**

1. комплексное развитие территории жилой застройки;
2. комплексное развитие территории нежилой застройки;
3. комплексное развитие незастроенной территории;
4. комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

Комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом

Российской Федерации, или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

# Решение о комплексном развитии территории принимается:

1. Правительством Российской Федерации;
2. Высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
3. Главой местной администрации.

При принятии и реализации решения о комплексном развитии происходит подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

# Понятие архитектурно-строительного проектирования в контексте ГрК РФ.

**ГрК РФ Статья 48**

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной и рабочей документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах

принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка, а также раздела проектной документации "Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства" при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства.

1. **Реконструкция объектов капитального строительства в контексте ГрК РФ. Реконструкция объектов капитального строительства** - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление **несущих** строительных конструкций **(может потребоваться разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию).**

# Капитальный ремонт объектов капитального строительства в контексте ГрК РФ.

**Капитальный ремонт** – замена или восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкции, замена или восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей обеспечения объектов капитального строительства.

# Объекты градостроительной деятельности.

**Объектами** градостроительной деятельности являются **территория** Российской Федерации, части территории Российской Федерации, территории субъектов Российской Федерации, части территорий субъектов Российской Федерации, территории поселений, части территорий поселений, территории других

муниципальных образований, части территорий других муниципальных образований; **объекты недвижимости** и их комплексы в границах поселений и на межселенных территориях.

# Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности.

**ГрК РФ Статья 4**

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений.

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.

# Субъекты градостроительных отношений. ГрК РФ Статья 5

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

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

# Содержание генерального плана поселения и генерального плана городского округа.

**ГрК РФ Статья 23**

Генеральный план содержит:

1. положение о территориальном планировании;
2. карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
3. карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;
4. карту функциональных зон поселения или городского округа.

# Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

# выполняются в целях получения:

1. материалов о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;
2. материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;
3. материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

**Состав и объем инженерных изысканий** для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения **устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий**. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной

документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

# Правовое градорегулирование, как юридический институт и условия для его возникновения.

Минимальные условия, одновременное присутствие которых необходимо для возникновения правового градорегулирования как особого юридического института: 1) наличие рыночных отношений, рынка недвижимости;

1. наличие базовых законодательных актов, которые закрепляют первое условие и утверждают принципы градостроительного зонирования установления ограничений использования недвижимости посредством зонального подхода к определению

градостроительных регламентов;

1. наличие документов градостроительного зонирования правил землепользования и застройки.

# Этапы развития законодательства о градостроительной деятельности в России.

**Первый этап: середина XIX в. 1917 г.**

В дореволюционной России существовало законодательство, регулирующее земельно- имущественные отношения на государственном и местном уровнях, которое

определяло взаимодействие между собственниками земли, местными органами власти и государством (отмена частной собственности на землю после революции 1917 г).

# Второй этап: 1917-1992 гг.

Это период социалистического этапа отечественной истории. 1992 г. год принятия Закона Российской Федерации «Об основах градостроительства в Российской

Федерации». Ликвидировали декреты «О земле» (1917) и «Об отмене права частной собственности в городах» (1918).

# Третий этап: 1992-1998 гг.

Это период действия Закона Российской Федерации «Об основах градостроительства в Российской Федерации» (№ 3295 I от 14 июля 1992 г.) вплоть до принятия Градостроительного кодекса Российской Федерации № 73-ФЗ от 7 мая 1998 г.

# Четвертый этап: 1998-2001 гг.

Это период действия Градостроительного кодекса Российской Федерации № 73-ФЗ от 7 мая 1998 г. вплоть до принятия Земельного кодекса Российской Федерации № 136- ФЗ от 25 октября 2001 г.

# Пятый этап: 2001-2004 гг.

Это период действия Градостроительного кодекса РФ (1998) и Земельного кодекса РФ (2001) вплоть до принятия Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 г.

# Шестой этап: с 2004 г. до настоящего времени.

Шестой этап длится со дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. до настоящего времени.

# Оптимизация соотношения отраслевого баланса производств с учётом ресурсного потенциала территории. (РГР1)

Задача решается графоаналитическим методом **(метод, предложенный У. Изардом).** Суть графического решения раскрывается в приводимом условном примере сочетания двух видов производств. На координатных осях наносятся показатели объёмов производств I и II. Строятся графики максимально возможного уровня производств I и II при полном использовании каждым из них каждого вида ресурса. При решении

задачи исследуется вся совокупность ресурсов, для чего впоследствии графики накладываются друг на друга. Получается выпуклый многоугольник (так называемая выпуклая оболочка), на котором лежат все эффективные решения. Внутри многоугольника лежат все приемлемые, но неэкономичные решения; вне его — решения неприемлемые (невозможные). Далее поиск решения сводится к наиболее

эффективному сочетанию производств, которым в данной случае является центр массы фигуры.

# Примеры методик расчёта городского населения и их применение. Расчёт городского населения методом трудового баланса

Проектная численность населения (H) принятая за 100 %, складывается из трёх групп:

* градообразующей (А), состоящей из трудящихся предприятий, учреждений и организаций градообразующего значения;
* обслуживающей (Б), состоящей из трудящихся предприятий и учреждений обслуживания населения данного города или другого населенного пункта;
* несамодеятельной (В), состоящей из детей дошкольного и школьного возрастов; пенсионеров, лиц, занятых в домашнем хозяйстве; учащихся дневных отделений вузов, техникумов и профессиональнотехнических училищ.

Расчет трудовых ресурсов следует производить на основе перспективной возрастной структуры населения, исключая из общей численности населения в трудоспособном возрасте группы не участвующие в общественном производстве.

# Статистический метод

По статистическому методу перспективный расчет численности населения населенного пункта определяется с учетом естественного прироста и миграции.

# Методики расчёта жилищного фонда на территории населённых пунктов.

1. **Расчёт количества семей проживающих в населённом пункте на перспективу** Расчёт количества семей выполняется для его последующего использования при определении потребного жилищного фонда количества квартир. При расчёте используются статистические данные о семейной структуре населения за

определенный ряд лет для данного района.

# Расчёт величины и структуры жилищного фонда

Для расчётов могут быть использованы местные градостроительные нормативы.

Размер земельного участка при доме (квартире) определяется региональными

градостроительными нормативами с учётом демографической структуры населения в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются органами местного самоуправления.

# Расчёт количества жилых домов и расчёт необходимой территории под жилую застройку

Для предварительного определения потребной жилой территории используются показатели на 1 дом (или квартиру) в гектарах на 1 семью при застройке населенных мест согласно заданию на проектирование.

# Роль общественности в градорегулировании.

По проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства, вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки **проводятся публичные слушания или общественные обсуждения в соответствии с** [**законодательством**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416268/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104) **о градостроительной деятельности.**

Согласно Закону Санкт‑Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении

градостроительной деятельности в Санкт‑Петербурге» обсуждение Документации проводятся в форме публичных слушаний, предусматривающих ознакомление в администрации района Санкт‑Петербурга с экспозицией Документации, личные

консультирования посетителей экспозиции и проведение публичных собраний с целью обсуждения Документации. При проведении собраний в обсуждении принимают участие заинтересованные физические лица и представители юридических лиц.

# Распоряжение земельными участками и виды земельного контроля. ЗК РФ Статья 71. Государственный земельный надзор

**Государственный земельный** [**надзор**](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/20124e24812aac9b53f0067c47916ab79ca837b3/) осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации.

**Предметом** государственного земельного надзора являются:

1)соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями,

гражданами, органами государственной власти и органами местного самоуправления обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, за нарушение которых [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416263/21c53249ef03714130428f3f8ddda4fedf1cd54e/#dst100610) Российской Федерации предусмотрена

административная ответственность;

2)соблюдение обязательных требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти и органами местного самоуправления деятельности по распоряжению объектами земельных отношений, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

**Объектом** государственного земельного надзора являются объекты земельных отношений, а также деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по распоряжению объектами земельных отношений, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

1. **Разрешение на строительство, как документ в составе ГрК РФ.** Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным

градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Разрешение на строительство дает застройщику право

осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

# Информационная поддержка

1. Градостроительный кодекс РФ https://docs.cntd.ru/document/901919338
2. Земельный кодекс РФ <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/>
3. Гражданский кодекс РФ https://rulaws.ru/gk-rf/
4. Администрация Санкт-Петербурга https:/[/www.gov.spb.ru/](http://www.gov.spb.ru/)
5. Росреестр https://rosreestr.gov.ru/
6. Публичная кадастровая карта СПб https://rgis.spb.ru/mapui/
7. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров. Учебное пособие. СПбПУПВ https://elib.spbstu.ru/dl/5/tr/2021/tr21-4.pdf/info
8. Трутнев, Эдуард Константинович. Градорегулирование : Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок / Э.К. Трутнев. — Москва : Институт экономики города, 2019. — 682 с.