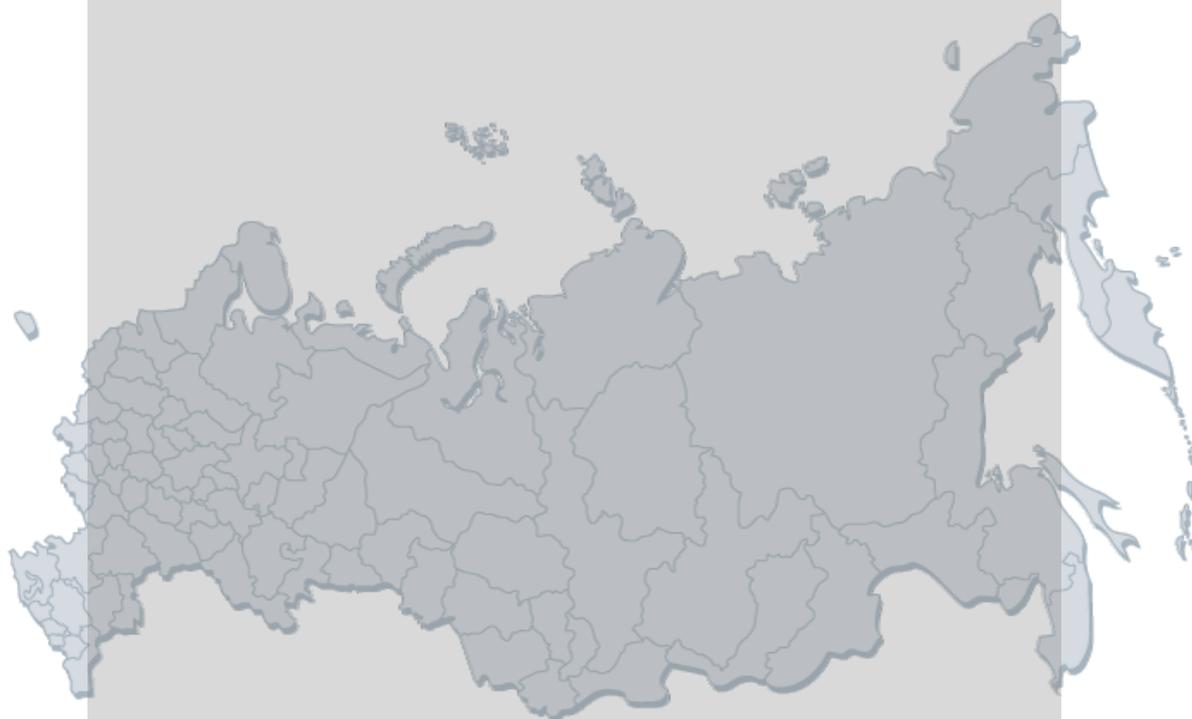


# **КОНЦЕПЦИЯ РЕНОВАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



2012г.

**Концепция подготовлена в рамках рабочей группы НОП  
по разработке «Стратегии проектного дела в Российской Федерации» в 2012г.**

**Авторы концепции:**

*Трухачёв Ю.Н. – Член Совета НОП,  
вице-президент Союза архитекторов России, советник РААСН,  
Трухачёв С. Ю. – кандидат архитектуры,  
член Союза архитекторов России, советник РААСН.*

*В материалах концепции использован  
проект новой редакции федерального закона  
«Об архитектурной деятельности в РФ»,  
подготовленный группой авторов под руководством В.Н. Логвинова.*

## Оглавление

I. Обоснование необходимости реформирования градостроительного законодательства на федеральном уровне. ....	4
II. Предложения по реформированию градостроительного законодательства на федеральном уровне. ....	8
Градостроительный кодекс.....	11
Закон «О пространственном развитии» .....	18
Закон «О профессиональной градостроительной деятельности».....	31
Закон 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности» (новая редакция).....	34
Закон «Об инженерной деятельности в градостроительстве».....	34
Закон «Об экспертизе при осуществлении градостроительной деятельности» .....	34
Закон «О строительстве и реконструкции» .....	35
Закон «Об эксплуатации зданий и сооружений» .....	35

## I. Обоснование необходимости реформирования градостроительного законодательства на федеральном уровне.

Градостроительное законодательство в современной России начало формироваться с 1990-х гг., когда появилась многоукладная экономика и значительно усложнились отношения между различными субъектами градостроительной деятельности.

Суть любого градостроительного права в разрешении конфликтов, возникающих между городским сообществом и интересами частных лиц, а также между самими частными лицами в процессе планирования и застройки территорий. В условиях плановой экономики при отсутствии частной собственности на землю необходимости в правовом регулировании градостроительной деятельности не возникало, достаточно было наличия системы норм технического характера, регулирующих процесс застройки. Государство, бывшее в одном лице одновременно и собственником земли, и собственником объектов недвижимости, и единственным застройщиком, и регулятором градостроительной деятельности, использовало административные инструменты для сглаживания возникающих противоречий.

Иная ситуация сложилась к началу 1990-х гг., когда в городскую жизнь активно вторглись новые отношения в экономике, которые потребовали переосмысления наработанных десятилетиями регулятивных механизмов. Очевидно, что для решения создавшихся проблем было недостаточно одних нормативно-технических документов, потребовалось создание новой для отечественной правовой системы отрасли законодательства – **градостроительного права**.

На каждом этапе развития градостроительного права перед Законодателем ставились различные задачи.

Первый в современной России **Закон об основах градостроительства №3295-1 от 13.07.1992г.** - устанавливал основные понятия градостроительной деятельности в стране

*В соответствии с ним, градостроительство в Российской Федерации - деятельность по пространственной организации систем расселения, направленная на развитие городов и других поселений, создание условий для их территориального развития, формирование производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, строительство, реконструкцию, ремонт и реставрацию, переоборудование, модернизацию, иное функциональное изменение зданий, сооружений и их комплексов, объектов благоустройства, озеленение, изменение размеров и границ земельных участков и другой недвижимости.*

Основными направлениями градостроительной деятельности в соответствии с законом 1992г. являлись: территориальная организация расселения, размещение производительных сил, устойчивое развитие городов, других поселений и их социальной, инженерной и транспортной инфраструктур с учетом состояния окружающей среды; экологически безопасное развитие городов, других поселений и их систем, обеспечивающее реализацию прав граждан на укрепление здоровья, гармоничное физическое и духовное развитие; планировка, застройка, реконструкция, благоустройство и озеленение городов, других поселений и их систем; рациональное землепользование, охрана природы, ресурсосбережение, инженерная подготовка городов, других поселений и защита территорий от опасных природных и техногенных процессов; развитие санаторно - курортных и других рекреационных территорий; сохранение, восстановление и защита историко - культурного наследия, памят-

ников градостроительства, архитектуры и монументального искусства, ландшафтов и других охраняемых территорий.

Вышедший на основе закона 1992г. закон «Об архитектурной деятельностью в РФ» 169-ФЗ от 1995г. – уточнял, в соответствии с международной практикой архитектурную деятельность, вводил понятие предмета этой деятельности, лицензирования, авторского права и многие другие правовые нормы. Позднее, в основном в 2002г., этот закон был значительно сокращён, упразднены институты лицензирования архитектурной деятельности, что производилось в соответствии с принятой на тот момент концепции снятия административных барьеров в осуществлении предпринимательской деятельности. Позднее, уже к 2009г., на смену лицензированию архитектурной и проектной деятельности пришли институты саморегулирования.

Первый **Градостроительный кодекс** 73-ФЗ от 03.05.1998г. структурировал понятие градостроительной деятельности, градостроительной документации, градостроительной политики в стране и др. Из-за отсутствия финансирования и обязательности применения норм закона он фактически не выполнялся.

*Градостроительная деятельность в соответствии с Кодексом 1998г., это деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений.*

Согласование государственных и общественных интересов в области градостроительной деятельности обеспечивалось, в соответствии с Кодексом, органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Особому регулированию, по Кодексу, подлежала градостроительная деятельность в случаях, если без введения специальных правил использования территории обеспечение частных, общественных или государственных интересов в области градостроительства невозможно или затруднено.

Несмотря на то, что Кодексом декларировался всеобъемлющий характер градостроительной деятельности, правовые нормы, содержащиеся в нём, фактически не касались архитектурно-строительного проектирования и собственно строительства, которые по-прежнему регулировались в рамках технических норм и правил.

**Градостроительный кодекс 190-ФЗ от 29.12.2004г.** определил градостроительную деятельность как *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 объектов капитального строительства.*

Характерно, что в отличии от кодекса 1998г. и закона 1992г. Градостроительный кодекс 2004г. не содержит явного определения целей градостроительной деятельности, которое оказывается размытым среди двенадцати принципов этой самой деятельности, сформулированных в статье 2.

Кодекс в основном **направлен на запуск земли в полноценный коммерческий оборот** и соответствующее проектное оформление этого процесса. Последнее предполагало создание в каждом муниципальном образовании надстройки из системы документов терри-

ториального планирования и градостроительного зонирования, призванных обосновать возможность введения в свободный оборот земель в основном в пределах населённых пунктов, отделить их от территорий, на которые распространяются те или иные ограничения свободного оборота земли (территории общего пользования, особо охраняемые, рекреационные, предназначенные для объектов, обеспечивающих интересы и полномочия, федеральных, региональных, муниципальных органов власти и естественных монополий и т.п.), а также создать правовую базу для строительства в виде градостроительных регламентов. Иметь такую документацию было вменено в обязанность каждому муниципальному образованию (только в 2011г. были сделаны небольшие изъятия для сельских поселений). Это стало основанием для начала грандиозной компании по подготовке документов территориального планирования и градостроительного зонирования по всей стране, которая в условиях информационного, кадрового и временного голода должна завершиться в 2012 году.

Положения Градостроительного кодекса 2004г. в основном направлены на обеспечение межевания земель и обеспечения их необходимым правовым режимом застройки в виде документации по планировке территории. При этом около 89,61% территории России под систему градостроительного зонирования не попадают, поскольку относятся к тем видам земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются<sup>1</sup>. Фактически система градостроительной документации, предусмотренная кодексом, полноценно может применяться только на землях населённых пунктов (или 1,15% территории). Этот факт послужил причиной появления ряда законодательных инициатив, направленных на отмену института категории земель, которая, в свою очередь, должна снять последние препоны к вовлечению в оборот сельскохозяйственных угодий.

На сегодняшний момент **Градостроительный кодекс свою задачу по вовлечению земли в свободный оборот в основном выполнил**. Созданы предпосылки для выделения земель под строительство, которое при наличии правил застройки должно проходить без процедуры предварительного отвода и определения разрешённого вида использования. Правообладатель земельного участка вправе самостоятельно выбирать вид разрешённого использования земель, вся информация о возможном использовании и ограничениях строительства выдаётся заинтересованному лицу в виде градостроительного плана земельного участка. Так, по крайней мере, должно быть в соответствии с Кодексом. На практике же этот процесс встречает множество проблем различного свойства.

Исторический период первоначального распределения земель прошёл, либо близок к концу. Свободные земельные ресурсы в городах и иных населённых местах, представляющие инвестиционную привлекательность, нашли своих владельцев. **Необходимо переходить к построению правовой системы, ориентированной на будущее развитие этого ресурса.**

В части планирования развития территорий, т.е. первых трёх блоков градостроительной деятельности (территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий) **Кодекс нуждается в изменении основной парадигмы от простого вовлечения земель в оборот к созданию правовой базы для рационального и ответственного планирования и использования ресурсов территорий на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления.** Положения Кодекса выхолащивают из градостроительной документации комплексный характер, свойственный самой природе градостроительной деятельности и с успехом реализуемый в зарубежной практике.

<sup>1</sup> По данным на конец 2010г. с официального сайта Росреестра.

Излишняя децентрализация территориального планирования, закреплённая Кодексом, привела к тому, что самая большая в мире страна не имеет внятной концепции пространственного развития.

Отсутствие в градостроительном законодательстве прямых норм по декларируемой цепочке последовательного продвижения от документа территориального планирования через правила землепользования и застройки и документацию по планировке к архитектурно-строительному проектированию и строительству приводит к тому, что сегодня в соответствии с нормами земельного законодательства возможно формирование земельных участков при полном игнорировании градостроительной документации, что на практике ведёт к нерациональному использованию земель и неэффективному расходованию средств, как бюджетов всех уровней, так и частных инвесторов. В перспективе такая практика неизбежно приведёт к повышению расходов будущих поколений горожан на изъятие земель для муниципальных нужд.

В настоящее время законодательная база градостроительства является сдерживающим фактором развития отрасли и не допускает сближения с законодательной базой стран-членов ВТО, что, в конечном счете, в перспективе может сделать деятельность архитекторов, проектировщиков, строителей неконкурентоспособной в условиях открытия границ.

За время реализации положений Градостроительного кодекса не создано комплексное градостроительное законодательство, которое ограничено лишь двумя ФЗ – собственно Кодексом и законом «Об архитектурной деятельности».

За годы действия положений Градостроительного кодекса РФ (2005-2012гг.) в него 44 раза<sup>2</sup> вносили поправки. В итоге документ стал излишне громоздким и трудночитаемым. Суть основных положений Кодекса оказалась затеряна между многочисленными процедурами и частностями. В работе с Кодексом, с его постепенной корректировкой и внесением правок отсутствует какая-либо системность, последовательность. Фактически большая часть внесённых правок – это следствие стараний тех или иных лоббирующих групп, вырванных из контекста общего духа закона. Ни сам Кодекс, ни поправки не в состоянии отразить всё многообразие положений, отношений в проектно-строительном комплексе страны, т.к. по духу и букве Кодекса он изначально был сориентирован на приватизационные принципы.

Не определены в действующем Кодексе и требования к профессиональной подготовке специалистов в области градостроительной деятельности, что ведёт к постепенному вымыванию из этого процесса профессионалов, а также к повсеместному падению качества работ на всех стадиях – от градостроительного проектирования до эксплуатации зданий и сооружений. Действующим законодательством предпринимаются попытки всячески ужесточить ответственность за нарушения в строительстве, однако в нем отсутствуют нормы, гарантирующие снижение количества таких ошибок в долгосрочной перспективе посредством формирования действенной системы профессиональной аттестации физических лиц, от которых непосредственно зависит осуществление градостроительной деятельности.

**В сложившихся условиях предлагается пересмотреть Градостроительный кодекс и всю систему действующего градостроительного законодательства.**

<sup>2</sup> По состоянию на 24 сентября 2012г.

## II. Предложения по реформированию градостроительного законодательства на федеральном уровне.

Предлагается несколько направлений реформирования градостроительного законодательства на федеральном уровне:

- 1) Придание Градостроительному кодексу характера основополагающего документа, лишённого ряда детальных процедурных норм, отягощающих его в настоящее время.
- 2) Формирование системы профильных нормативных актов по отдельным отраслям градостроительного права (градостроительство на урбанизированных территориях, архитектурная деятельность, профессиональное саморегулирование, экспертиза проектной документации и т.п.).
- 3) Изменение парадигмы территориального планирования, предполагающее интеграцию с документами стратегического развития территорий на всех уровнях исходя из представления о территории, как едином объекте планирования.
- 4) Введение понятия о саморегулировании профессиональной деятельности физических лиц в области градостроительства как непосредственно формирующих безопасную среду жизнедеятельности.
- 5) «Пакетная» разработка и принятие законов, предложенных Концепцией.
- 6) Поэтапное введение в правовой оборот положений новых законов с максимальным (где это возможно) сохранением эффективно действующих существующих норм.

**Предлагается следующая структура федерального градостроительного законодательства:**  
*(наименования законов – рабочие и могут изменяться в процессе разработки).*

- Градостроительный кодекс (новая редакция);
- ФЗ «О пространственном развитии»;
- ФЗ «О профессиональной градостроительной деятельности»;
- ФЗ «Об архитектурной деятельности» (новая редакция действ. 169-ФЗ);
- ФЗ «Об инженерной деятельности в градостроительстве»;
- ФЗ «Об экспертизе при осуществлении градостроительной деятельности»;
- ФЗ «О строительстве и реконструкции»
- ФЗ «Об эксплуатации зданий и сооружений».

Схематичная структура свода законов о градостроительной деятельности представлена ниже на рис. 1.



**Рисунок 1.**  
**Структура свода законов о градостроительстве.**

Помимо разработки и принятия новых законов необходимо также внести изменения в действующее законодательство. Изменения в 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности» предполагаются столь существенными, что более корректно говорить о новой редакции этого закона, что и предполагается Концепцией. Ниже обозначены наиболее существенные пакеты поправок в действующие законы, сопровождающие принятие концепции реновации градостроительного законодательства:

- поправки в 184-ФЗ «О техническом регулировании» в части изменений статуса технических регламентов в градостроительной сфере;
- поправки в 131-ФЗ «Об основных принципах организации местного самоуправления» в части дифференциации полномочий органов местного самоуправления (далее – ОМС), расположенных в основной части страны и на территориях особого градостроительного регулирования, а также монопрофильных городов;
- поправки в Кодекс «Об административных правонарушениях» – необходимо расширить перечень статей ответственности за нарушения в области градостроительной деятельности, существенно увеличив размеры штрафов;
- поправки в закон 94-ФЗ о госзакупках внести изменения по критериям оценки при проведении торгов в части увеличения удельного веса квалификации при разработке градостроительной документации, архитектурном проектировании и строительстве.

Изменения, вводимые в правоприменительную практику в случае принятия положений Концепции, необходимо дифференцировать по времени принятия и срокам действия, а также соотнести с имеющимися нормативными документами, дав возможность участникам градостроительной деятельности постепенно адаптироваться к новой правовой ситуации. С этой целью предполагается разработка федерального закона под возможным громоздким названием «О вводе в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации федеральных законов в области градостроительной деятельности, а также изменении некоторых федеральных законов», который в тексте Концепции для краткости обозначается как ФЗ «О вводе в действие...».

## Градостроительный кодекс.

Главная цель нового ГрадК в структуре градостроительного законодательства, предполагаемой данной Концепцией – определить основополагающие принципы градостроительной деятельности, полномочия органов власти, не прописывая при этом детальные процедуры, избежав, т.о., одной из главных ошибок действующего кодекса – распыления по незначительным правовым нормам, осложняющим комплексное восприятие правового акта. Предлагается, в целом сохранив канву действующего закона, перенести «центр тяжести» содержательной части кодекса на определение основ различных видов градостроительной деятельности, которые будут представлять собой изложение общих норм в соответствующем виде деятельности, а детальную их регламентацию перенести в соответствующие профильные нормативные правовые акты – описанные выше ФЗ.

Ниже приведена предполагаемая структура нового ГрадК РФ:

<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b>	
	<i>Главы:</i>
1	Общие положения
2	Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности
3	Виды градостроительной деятельности
4	Градостроительное регулирование и градостроительное проектирование
5	Информационные основы градостроительной деятельности
6	Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

**Рисунок 2.**  
**Предлагаемая структура Градостроительного кодекса РФ.**

Далее нами рассмотрены основные положения, которые планируется включить в отдельные главы Кодекса.

### **Глава 1. Общие положения.**

Здесь будет приведён понятийный аппарат, который должен содержать следующие понятия: градостроительная деятельность и все пять её составляющих, устойчивое развитие территорий, функциональные и территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территории, градостроительный регламент, застройщик, объекты федерального, регионального и местного значения, дополнить понятийный аппарат понятием о территори-

ях особого градостроительного регулирования, агломерациях, градостроительной документации<sup>3</sup> и её уровнях.

Предлагается закрепить понятие цели градостроительной деятельности, отсутствующее в нынешнем законе. Под **целью градостроительной деятельности** предлагается понимать **реализацию конституционного права граждан Российской Федерации на благоприятную окружающую среду**. Вопрос о конституционной основе градостроительного права неоднократно дебатировался в юридических кругах. Конституция России, в отличие от конституций многих стран мира, не содержит в себе положений о необходимости пространственного планирования, а также иных норм по вопросам градостроительной деятельности. Это неоднократно служило основанием для того, чтобы ставить под сомнение целесообразность формирования специального градостроительного права в нашей стране. Однако, Конституцией (статья 42) закреплено право граждан на благоприятную окружающую среду<sup>4</sup>. Его принято трактовать исключительно как право на природную среду, и именно в таком качестве эта конституционная норма послужила основанием для формирования экологического права в нашей стране<sup>5</sup>. В нашем понимании такая норма может трактоваться расширительно и касаться среды в целом, т.е. искусственной в том числе. Очевидным представляется тот факт, что на жизнь и здоровье любого человека искусственная, в т.ч. урбанизированная среда оказывает влияние не меньшее, чем окружающая природная среда. А формирование полноценной искусственной среды без рационального осуществления градостроительной деятельности вряд ли возможно, причём касается это всех её разновидностей – от стратегического планирования до эксплуатации зданий и сооружений. Введение такой нормы в обновлённый Градостроительный кодекс позволит укрепить основы градостроительного права и обеспечить недостающие связи с основным законом страны.

В соответствии с целью **задачами градостроительной деятельности** предлагается обозначить:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- формирование полноценной среды жизнедеятельности человека, близкой по своим характеристикам независимо от района проживания;
- обеспечение баланса интересов субъектов градостроительной деятельности – физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Предлагается дать перечень объектов градостроительных отношений, которые подразделяются на четыре вида: 1) территории (РФ, части РФ, агломерации, субъекта федерации, муниципального образования, населённого пункта, части населённого пункта), 2) объекты капитального строительства, 3) линейные объекты, 4) объекты незавершённого строительства.

Также предлагается включить в главу 1 статью, закрепляющую положение, согласно которому градостроительная деятельность в РФ осуществляется на профессиональной основе (за исключением оговоренных законами случаев), подлежит регулированию, как государством, так и посредством саморегулируемых организаций.

<sup>3</sup> Градостроительная документация – документы территориального планирования (далее также ДТП), документация планировки территории, правила землепользования и застройки (далее также ПЗЗ).

<sup>4</sup> Статья 42 Конституции РФ: «Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением»

<sup>5</sup> См. ФЗ «Об охране окружающей среды», ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и т.п.

Предлагается дополнить основные принципы градостроительной деятельности, приведённые ныне в статье 2 Кодекса. Ниже приведены предлагаемые нами к внесению в Градостроительный кодекс основные принципы:

- обеспечение устойчивого развития территорий на основе подготовки и реализации градостроительной документации<sup>6</sup>;
- обеспечение баланса государственных, общественных и частных интересов в области градостроительной деятельности;
- поддержание развития территорий особого градостроительного регулирования и иных территорий с особыми климатическими и географическими условиями;
- гармонизация развития агломераций и сбалансированное формирование групповых систем населённых мест;
- постадийная разработка градостроительной документации в целях определения и последующей детализации требований к пространственному развитию территорий;
- осуществление градостроительной деятельности на профессиональной основе;
- регулирование градостроительной деятельности органами государственной власти и местного самоуправления на профессиональной основе;
- сближение условий и качества жизни в городской и сельской местности.

Примерный состав статей главы 1:

- 1) *Градостроительная деятельность. Цель и задачи градостроительной деятельности.*
- 2) *Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе.*
- 3) *Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности.*
- 4) *Законодательство о градостроительной деятельности.*
- 5) *Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности.*
- 6) *Профессиональные основы градостроительной деятельности.*
- 7) *Субъекты градостроительных отношений.*
- 8) *Особенности осуществления градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге.*

**Глава 2. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности**

Предлагается в целом сохранить содержание указанной главы, имеющееся в действующем ГрадК РФ, исключив из неё детальное описание полномочий в тех сферах, которые планируется выделить в отдельные профильные законодательные акты (например, саморегулирование, планировка территорий). В отдельную статью планируется перенести все вопросы, касающиеся непосредственно федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, оказанию государ-

<sup>6</sup> Вместо существующего: «обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования»

ственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства, который в тексте закона предлагается кратко именовать как федеральный орган градостроительства.

Существенным нововведением представляется изъятие значительной части полномочий органов местного самоуправления городских и сельских поселений в пользу муниципальных районов, т.к. фактически в подавляющем большинстве случаев на низовом муниципальном уровне они не подкреплены ресурсами – ни финансовыми, ни кадровыми. Для тех же поселений, в которых есть полноценные органы градостроительства, остаётся возможность заключать соглашения с муниципальными районами о передачи части полномочий.

На уровне поселений остаётся только согласование разработки градостроительной документации с муниципальным районом, требующее от органов местного самоуправления поселений лишь организационных усилий.

Глава 2 должна также включать в себя указание на необходимость формирования в структуре органов государственной власти уполномоченных органов, отвечающих за осуществление полномочий в части территориального планирования и контроля за реализацией органами местного самоуправления своих полномочий в области градостроительной деятельности (органов градостроительства). Такие органы должны комплектоваться на профессиональной основе, требования к такому комплектованию должны быть приведены в отдельном законе, регулирующем профессиональную деятельность в области градостроительства.

#### Примерный состав статей главы 2:

- 1) *Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности.*
- 2) *Передача осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности.*
- 3) *Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области градостроительной деятельности.*
- 4) *Полномочия органов государственной власти субъектов федерации Российской Федерации в области градостроительной деятельности.*
- 5) *Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.*
- 6) *Контроль за соблюдением органами государственной власти субъектов федерации и органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.*

### **Глава 3. Виды градостроительной деятельности.**

Эта глава должна содержать основополагающие принципы осуществления таких видов деятельности, как территориальное планирование, градостроительная регламентация, планировка территорий, архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкция, эксплуатация зданий и сооружений, т.е. всех шести видов градостроительной деятельности, с тем, чтобы впоследствии нормы этой главы задавали основу для разработки более детальных норм соответствующих профильных законов. Содержание этих статей опи-

сано ниже в тех разделах концепции, которые детально раскрывают содержание каждого из видов градостроительной деятельности в соответствующих профильных законах.

Примерный состав статей главы 3:

- 7) *Основы территориального планирования.*
- 8) *Совместная разработка документов территориального планирования.*
- 9) *Реализация и мониторинг документов территориального планирования.*
- 10) *Особенности территориального планирования в отдельных регионах Российской Федерации.*
- 11) *Основы градостроительной регламентации.*
- 12) *Основы планировки территорий.*
- 13) *Основы деятельности по осуществлению инженерных изысканий.*
- 14) *Основы архитектурно-строительного проектирования.*
- 15) *Экспертиза проектной документации.*
- 16) *Основы деятельности по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства и линейных объектов.*
- 17) *Основы деятельности по эксплуатации зданий и сооружений.*

#### **Глава 4. Градостроительное регулирование и градостроительное проектирование.**

Глава 4 направлена на описание системы организации градостроительного регулирования и проектирования.

Градостроительное регулирование – это осуществление органами государственной власти и местного самоуправления деятельности по реализации установленных полномочий в части территориального планирования, градостроительной регламентации и планировки территорий, а также контроля за осуществлением градостроительной деятельности в соответствии с процедурами, установленными действующим законодательством. Предполагается, что органы, осуществляющие эти полномочия должны возглавляться лицами, включёнными в государственный реестр градостроителей<sup>7</sup>. Таким образом, вводится система, при которой осуществление территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий контролируется профессионалами. Это позволит создать непосредственную основу для обеспечения рационального планирования территориального развития в деятельности органов местного самоуправления, комплектуемых на профессиональной основе. Там же вводится положение, согласно которому назначения лиц, возглавляющих органы градостроительства в городах, население которых превышает сто тысяч человек, осуществляется на конкурсной основе. Требования к лицам, осуществляющим профессиональное градостроительное регулирование и порядок назначения на эту должность на конкурсной основе, определяется федеральным органом градостроительства.

Градостроительное проектирование в новом кодексе – это подготовка проектов градостроительной документации. Оно осуществляется физическими лицами, имеющими квалификационный аттестат в области градостроительного проектирования посредством работы ими в штате организации, оказывающей услуги в области градостроительного проектиро-

<sup>7</sup> О функциях и порядке формирования такого реестра см. раздел «Закон о профессиональной деятельности...»

вания. Соответственно, оказание услуг в области градостроительного проектирования осуществляется юридическими лицами, имеющими в своём штате квалифицированных градостроителей. Нормативно-правовое и методическое регулирование градостроительного проектирования осуществляет федеральный орган градостроительства. Требования к лицам, осуществляющим градостроительное проектирование, принципы аттестации должны быть изложены в законе «О профессиональной деятельности...».

В этой же главе планируется определить статус федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования. В настоящее время ГрадК предусматривает наличие только региональных нормативов, которые принимаются отдельно в каждом субъекте федерации и требования к которым устанавливаются региональными законами в соответствии с рамочными требованиями кодекса<sup>8</sup>. Предполагается, что в новой структуре нормативов федеральному уровню будут принадлежать функции определения основных целевых показателей социальной, инженерной и транспортной инфраструктур городов, основных понятий о планировочной структуре населённых мест и систем расселения, используемые в градостроительном проектировании, региональные нормативы будут определять более детальные нормы, используемые в градостроительном проектировании, нормативы использования и застройки территорий особого градостроительного регулирования. Местные нормативы градостроительного проектирования будут детализировать требования региональных с учётом местной специфики, в тех случаях когда это определено региональными, а также в части регламентов развития территорий особого градостроительного регулирования местного значения.

**Примерный состав статей главы 4:**

- 18) *Организация градостроительного регулирования.*
- 19) *Организация градостроительного проектирования.*
- 20) *Федеральные нормативы градостроительного проектирования.*
- 21) *Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования.*

**Глава 5. Информационные основы градостроительной деятельности.**

Цель создания информационной базы градостроительной деятельности – обеспечение лиц, осуществляющих подготовку, согласование и утверждение градостроительной и проектной документации информацией, необходимой для принятия рациональных и обоснованных решений в области развития и застройки территорий, проектирования объектов капитального строительства. В целом в новом ГрадК планируется сохранить. Предлагается ввести трёхуровневую структуру информационных систем обеспечения градостроительной деятельности: федеральный уровень (ФГИС ТП), региональный (РГИС ТП), муниципальный (ИСОГД в районах и городских округах). Вопрос о функциях регионального уровня информационных систем остаётся дискуссионным. При наличии полноценной информационной системы федерального уровня надобность в них может отпасть. Однако, практика реализации проекта ФГИС ТП, фактическая наполняемость этой системы, приводит к убеждению, что она

<sup>8</sup> Также в настоящее время внесён в Госдуму законопроект, который должен определит статус нормативов градостроительного проектирования, как определяющих уровень обеспеченности социальными благами для градостроительного проектирования соответствующего уровня. В случае принятия такой концепции, каждый муниципалитет будет самостоятельно устанавливать целевые показатели для развития собственной социальной инфраструктуры и т.п.

не в полной мере обеспечивает осуществление целей и задач, для которых создавалась. Представляется разумным, предоставить регионам право самостоятельно создавать региональные информационные системы, способствующие более эффективному осуществлению градостроительной деятельности на территории. Т.о., РГИС ТП – уровень не обязательный, но возможный. Как мероприятие более отдалённое планируется ввести требование об открытости муниципальных ИСОГД, реализуемых в форме интернет-сайтов. Предлагается в новом ГрадК вменить в обязанность работникам органов власти, отвечающих за содержание информационных банков, входящих в информационную базу граддеятельности, предоставлять на регулярной основе эти данные в органы, осуществляющие ведение соответствующих информационных систем, установить, что за неисполнение таких обязанностей следует административная ответственность. Предлагается ввести понятие «информационная база градостроительного проектирования» и прописать состав документов, которые необходимо иметь для полноценной разработки градостроительной документации каждого уровня.

Примерный состав статей главы 5:

- 22) *Информационная база градостроительной деятельности.*
- 23) *Информационное взаимодействие между органами государственной власти и местного самоуправления при осуществлении регулирования градостроительной деятельности.*
- 24) *Федеральная государственная информационная система территориального планирования.*
- 25) *Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности.*
- 26) *Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений для них.*

**Глава 6. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.**

Необходимо существенно расширить ответственность за нарушения в градостроительной деятельности, внося соответствующие изменения в Кодекс об административных правонарушениях. Главу 6 оставить в целом соответствующей действующей главе 8 ГрадК.

Примерный состав статей главы 6:

- 27) *Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности*
- 28) *Возмещение вреда, причинённого жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования*
- 29) *Возмещение вреда, причинённого вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства*
- 30) *Компенсация вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу физических лиц*

## Закон «О пространственном развитии»

Строго формально, более точное наименование этого закона: «О территориальном планировании, градостроительной регламентации и планировке территорий». Введение понятия «пространственное развитие» необходимо нам здесь исключительно для того чтобы избежать столь громоздкого наименования и объединить три вида градостроительной деятельности, создающие в совокупности условия для реализации последующих, наиболее обширных и капиталоемких, непосредственно формирующих окружающую человека среду – проектирования, строительства и реконструкции.

В текст ГрадК планируется включить принципиальное разделение понятий «Стратегическое территориальное планирование», которое относится к территориям Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным районам, и «Территориальное планирование населённых мест», т.е. урбанизированных территорий, под которым понимать действия, связанные с подготовкой и реализацией генеральных планов поселений и округов. Такое разделение обусловлено различным содержанием территориального планирования в случаях, когда объектами его становятся либо обширные регионы, либо отдельные населённые пункты. Если территориальное планирование федерального, регионального уровня и муниципальных районов оперирует сходными методологическими принципами и задачами, то на уровне поселений и округов появляются, например, такие институты, как функциональное зонирование и другие, свойственные уровню проработки генеральных планов.

Структура закона представляется следующим образом:

<b>Закон «О ПРОСТРАНСТВЕННОМ РАЗВИТИИ»</b>	
	<i>Главы:</i>
1	Общие положения
2	Стратегическое территориальное планирование
3	Территориальное планирование населённых мест
4	Планировка территорий
5	Градостроительная регламентация
6	Участие общественности в осуществлении подготовки градостроительной документации и процедурах градостроительного регулирования
7	Особенности подготовки и применения градостроительной документации в субъектах федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге

**Рисунок 3.**

***Предлагаемая структура Закона «О пространственном развитии».***

В качестве объекта градостроительной деятельности в этом законе предлагается выделить территорию Российской Федерации, её частей, субъектов федерации, их частей, а также собственно населённый пункт и его составляющие – планировочный район, планиро-

вочный участок, квартал, введя в законодательное поле эти элементы, прописав для каждого из них свои нормативы.

Далее нами рассмотрены основные положения, которые планируется включить в отдельные главы закона.

### **Глава 1. Общие положения.**

Сфера применения этого закона – подготовка документов территориального планирования, документации по планировке, градостроительных регламентов.

Существенная роль принадлежит понятийному аппарату закона, куда необходимо включить определения таких терминов, как красные линии, территории общего пользования, данные в действующем ГрадК, а также расширить за счёт новых понятий, относящихся к планировочной структуре населённых мест: урбанизированные территории, застроенные территории, планировочный район, планировочный участок, планировочный элемент (и его разновидности – квартал, микрорайон), градостроительный регламент и его разновидности, реконструкция территории (градостроительная реконструкция) и т.п. Важно в этой главе определить основы планирования и планировки урбанизированных территорий, среди которых: устойчивое развитие территории, экологичность планирования, рациональность планирования, транспортная целесообразность, энергоэффективность, ресурсная сбалансированность, участие общественности в подготовке отдельных видов документации и т.п.

#### **Примерный состав статей главы 1:**

- 1) *Область применения настоящего закона.*
- 2) *Термины и определения, применяемые в настоящем законе.*
- 3) *Основы планирования систем расселения и населённых мест.*

### **Глава 2. Стратегическое территориальное планирование.**

В соответствии с новым ГрадК, целью территориального планирования является планирование развития территорий<sup>9</sup>. Задачами территориального планирования являются: а) определение основных направлений развития территории и этапов их реализации; б) выделение на территории зон стимулируемого развития, зон особого градостроительного регулирования; в) разделение территории на функциональные зоны<sup>10</sup>; г) размещение объектов федерального, регионального и местного значения. Там же, в составе главы 3 ГрадК, устанавливаются принципы территориального планирования:

- Комплексность территориального планирования (осуществление территориального планирования исходя из совокупности социальных, экономических, экологических, иных факторов).

<sup>9</sup> Именно в таком виде планируется дать определение территориального планирования в новом кодексе, исключив из него упоминание о функциональном зонировании территории, которое на практике разделяет вопросы территориального и стратегического планирования.

<sup>10</sup> Выделение каждого из указанных видов зон планируется осуществлять на разных уровнях территориального планирования – так зоны особого градостроительного регулирования – только в ДТП федерального уровня, зоны стимулируемого развития – в ДТП как федерального, так и регионального и муниципального (районного) уровней. Функциональное зонирование возможно производить только в генеральных планах.

- Равномерность территориального развития (развитие территорий, предусмотренное документами территориального планирования, должно предусматривать выравнивание развития отдельных территорий, отстающих по каким-либо параметрам).
- Обеспечение равных характеристик среды обитания (территориальное планирование должно способствовать формированию равной, либо сходной среды обитания для всех граждан в пределах планируемой территории<sup>11</sup>).
- Разработка решений по развитию территорий на основе прогноза с выделением стратегических решений на долговременный период и решений на первую очередь реализации (5 лет).
- Приоритет документов территориального планирования над целевыми программами соответствующего уровня, предполагающими размещение объектов федерального, регионального и местного значения<sup>12</sup>.
- Обязательность документов территориального планирования для разработки органами государственной власти и местного самоуправления и для последующего соблюдения.
- Координация разработки документов территориального планирования разными уровнями власти (совместное принятие решений и совместные консультации по развитию территорий и размещению объектов, вменяемые в обязанность при подготовке таких документов).
- Совместная разработка документов территориального планирования соседними муниципальными образованиями, либо субъектами федерации (в тех случаях, когда это необходимо для осуществления размещения объектов, затрагивающих территории обоих субъектов градостроительных отношений, либо для совместной реализации программ развития территорий<sup>13</sup>).
- Перманентная разработка документов территориального планирования (отказ от понятий о расчётном сроке и последующей разработке новых ДТП, постоянная планомерная корректировка документации).
- Гласность разработки и опубликования документов территориального планирования.
- Максимальный учёт мнения граждан и других заинтересованных лиц при территориальном планировании.

В главе 3 ГрадК также будет присутствовать положение о мониторинге градостроительной документации, под которым следует понимать планомерную работу по анализу реализации документов территориального планирования и обоснование их корректировки при

<sup>11</sup> Изъятия из этого принципа допустимы только в отношении территорий особого градостроительного регулирования и должны быть обоснованы объективными причинами географического характера.

<sup>12</sup> Необходимо установить именно приоритет ДТП над целевыми программами, а не систему взаимной корректировки, как это действует сейчас, поскольку ДТП разрабатываются исходя из комплексного анализа территории и совокупности разных факторов, т.е., по определению, решения, содержащиеся в ДТП, более взвешенные, чем в целевых программах.

<sup>13</sup> Результатом такой работы может становиться объединённая схема территориального планирования, либо объединённый генеральный план. Статус таких документов необходимо прописать.

необходимости<sup>14</sup>. Соответственно, необходимо прописать обязанности органов власти разных уровней по информационному взаимодействию при мониторинге и реализации градостроительной документации.

Устанавливается три вида документов территориального планирования – стратегии, схемы и генеральные планы. Всё, что касается стратегий и схем, должно быть описано в главе 2 закона, всё, что касается генеральных планов – в главе 3.

На федеральном уровне устанавливаются четыре вида документов территориального планирования:

- стратегия пространственного развития РФ;
- стратегии пространственного развития части РФ;
- отраслевые схемы территориального планирования РФ.

**Стратегия пространственного развития РФ** (далее – СПР РФ) разрабатывается в единственном числе и направлена на определение принципиальных направлений развития территории всей страны. Она носит общий принципиальный характер, определяя перспективы развития и специализацию применительно к каждому из регионов, в ней просчитывается принципиальный баланс ресурсов развития, как в части экономических характеристик, так и в части демографии, природных ресурсов и т.п. В материалах по обоснованию такой стратегии должны содержаться основы демографической политики применительно к регионам, трудовой баланс по видам экономической деятельности, определяться приоритетные отрасли экономики с характеристиками их развития. В требованиях к составу этого документа должен прослеживаться приоритет аналитической и расчётной части над графикой и схемами.

Основная содержательная нагрузка территориального планирования федерального уровня должна лечь на **стратегии пространственного развития частей территории РФ**. Под частью территории в данном случае понимается несколько субъектов федерации, объединённых общностью сложившихся социально-экономических связей и условий хозяйствования. За основу предлагается взять существующее в экономгеографической науке районирование, которое предполагает выделение на территории современной России 11 экономических районов, уточнив его с позиций современных межрайонных связей и отношений. Возможно и более дробное деление, включающее в себя выделение регионов Предкавказья, как объекта наиболее пристальных усилий центра по стимулированию социально-экономического развития, регионов Крайнего Севера, выделенных соответственно в Сибири и на Дальнем Востоке, как полностью зависимых от поставок из центра. В любом случае, количество разрабатываемых СПР частей территории РФ не будет превышать двух десятков. Стратегия пространственного развития части территории РФ преследует цель детализировать положения СПР РФ применительно к конкретной группе регионов, выполнив более детальный расчёт ресурсов и дав более точную программу привлечения инвестиций, в т.ч. государственных, в экономику, а также обозначив приоритеты развития отраслей экономики. Помимо этого, на этом уровне целесообразно выделять границы зон стимулируемого развития, территорий особого градостроительного регулирования, границы агломераций, сопровождая это соответствующим обоснованием.

В составе стратегий пространственного развития частей территории РФ разрабатываются также главные направления развития агломераций<sup>15</sup>. Происходит это именно на фе-

<sup>14</sup> Мониторинг документов территориального планирования РФ должны вести межрегиональные научно-проектные центры, аккредитованные при федеральном органе градостроительства, а на муниципальном уровне эта роль отводится органам местного самоуправления.

деральном уровне исходя из тезиса, согласно которому агломерация является средоточием большого экономического, социального потенциала, развитие которого имеет значение для страны в целом, либо значительной её части, а значит, упорядочение развития агломераций – федеральная задача<sup>16</sup>. Развитие агломерации в данном случае понимается как стратегическое планирование развития отдельных территорий и населённых мест, входящих в состав агломерации (в данном случае отчасти подменяется территориальное планирование муниципального уровня) и развитие транспортных систем, систем инженерного обеспечения, т.е. наиболее затратные составляющие планировочной системы агломераций. По своему составу СТП агломерации должна быть сходной с КСТП РФ и частей РФ, уделяя большее внимание планированию инженерных и транспортных систем агломерационного значения.

Порядок разработки и согласования схем пространственного развития предусматривает скоординированную работу ведомств на уровне Правительства в целом, роль координатора этого процесса отводится Министерству регионального развития, которое также осуществляет и общее методическое обеспечение работ по территориальному планированию более низкого уровня<sup>17</sup>.

Стратегии пространственного развития РФ, т.о., образуют систему, при которой каждая последующая уточняет и детализирует положения предыдущей. В статьях ГрадК, регулирующих требования к составу СПР, необходимо закрепить обязательность в составе обосновывающих документов представлять расчёты ресурсного обеспечения развития территорий.

**Отраслевые схемы территориального планирования** разрабатываются соответствующими федеральными ведомствами для закрепления зон расположения объектов федерального значения, деятельность которых связана с этими ведомствами. Размещение объектов производится на основании СПР и ведомственных целевых программ. По своему содержанию эти документы сродни описанным в законе в настоящее время. Отраслевые схемы содержат информацию, подлежащую учёту на последующих стадиях территориального планирования на региональном и муниципальном уровне.

**Схемы территориального планирования субъекта РФ** могут разрабатываться как применительно ко всей территории региона, так и к её части. Цель разработки такой схемы – определение перспектив развития территории субъекта федерации увязанного с СПР РФ, выявление зон стимулируемого градостроительного развития регионального уровня, выявление и описание программ развития групповых систем населённых мест, размещение объектов регионального значения. На уровень схемы территориального планирования можно

<sup>15</sup> Предлагается следующее определение агломерации для включения в новый ГрадК: «Агломерация - система населённых мест и прилегающих к ним территорий, связанных тесными социально-экономическими, транспортными и планировочными связями». Границы агломераций устанавливаются в стратегиях пространственного развития частей РФ и не могут пересекать границы входящих в состав агломерации городских и сельских поселений, городских округов.

<sup>16</sup> По подсчётам учёных, в настоящее время в России насчитывается 22 агломерации с населением более 1 млн. чел. и ещё 12 крупных агломераций. Помимо этого, в число образуемых т.о. агломераций могут войти ещё около десятка крупных групповых систем населённых мест, имеющих важное значение. Количество разрабатываемых схем агломераций, т.о., может приближаться к 50.

<sup>17</sup> К основным функциям Минрегиона в этом случае должны относиться разработка (осуществление функций заказчика) и мониторинг реализации документов территориального планирования, которые в новом статусе трактуются как комплексные документы, интегрирующие функции стратегического и собственно территориального планирования, а также осуществление методического обеспечения и нормативного регулирования градостроительного проектирования. Планирующая роль Минрегиона должна заканчиваться на уровне субъектов федерации, всё, что касается муниципального уровня территориального планирования должно только лишь регулироваться на уровне методик, нормативных актов.

отнести также размещение некоторых видов объектов федерального значения, которые проще и лучше разместить, оперируя уровнем проработки документации, свойственным региональной схеме. Это могут быть объекты образования, здравоохранения федерального значения, метеостанции и т.п. Внесение таких объектов в СТП субъектов федерации должно быть согласовано с соответствующими профильными федеральными ведомствами.

Описывая состав СТП, необходимо уделить внимание на то, что она состоит из двух частей: Стратегии развития территории (в полном объёме: социальная, экономическая, экологическая и пространственная составляющая) и первая очередь 3 – 5 лет, рассчитанная на ресурсное обеспечение.

**Схемы территориального планирования муниципального района** призваны определить перспективы развития территорий в увязке с документами вышестоящего уровня, выявить зоны стимулируемого развития, зафиксировать размещение объектов местного значения, провести функциональное зонирование межселенных территорий. Составной частью таких схем являются генеральные планы населённых пунктов, расположенных на межселенных территориях, требования к составу и содержанию которых устанавливаются в главе 3 закона.

Примерный состав статей главы 2:

- 4) *Общие положения о стратегическом территориальном планировании*
- 5) *Содержание стратегии пространственного развития РФ*
- 6) *Содержание стратегии пространственного развития части РФ*
- 7) *Порядок подготовки, согласования и утверждения стратегий пространственного развития РФ и частей РФ*
- 8) *Состав отраслевых схем территориального планирования РФ*
- 9) *Порядок подготовки, согласования и утверждения отраслевых схем территориального планирования РФ*
- 10) *Реализация документов территориального планирования РФ*
- 11) *Состав схем территориального планирования субъектов федерации РФ*
- 12) *Порядок подготовки, согласования и утверждения схем территориального планирования субъектов федерации РФ*
- 13) *Реализация документов территориального планирования субъектов РФ*
- 14) *Состав схем территориального планирования муниципальных районов*
- 15) *Порядок подготовки, согласования и утверждения схем территориального планирования муниципальных районов*
- 16) *Реализация документов территориального планирования субъектов РФ и муниципальных районов*

**Глава 3. Территориальное планирование населённых мест.**

В этой главе необходимо прописать основные процедуры по подготовке генеральных планов применительно к разным типам муниципальных образований в соответствии с принципами, установленными ГрадК. Важное нововведение – такие документы должны включать в себя стратегию развития территории, что является следствием основных принципов территориального планирования, определённых ГрадК. Закон предоставляет возмож-

ность подготавливать генеральный план, совмещённый с проектом планировки территории для одновременного с генпланом установления красных линий на застроенную территорию. Также важно введение в правовое поле понятия «генеральный план населённого пункта», разрабатываемого как часть генерального плана поселения или схемы территориального планирования муниципального района.

Требования к составу генеральных планов расширены за счёт более полного описания состава материалов по обоснованию, а также введения обязательности ресурсного обоснования принимаемых решений, проведения демографического расчёта и т.п. Отдельной статьёй будет описана информационная база территориального планирования муниципальных образований, где дано понятие об исходных данных и обязательствах органов власти по их систематизации перед разработкой генпланов. Предлагается сохранить деление генерального плана на утверждаемую часть и материалы по обоснованию. Состав утверждаемой части предлагается оставить прежним – положение о территориальном планировании, где фиксируются перспективы развития поселения и параметры функционального зонирования с перечнем размещаемых объектов. Графику утверждаемой части предлагается дополнить схемой планировочного деления территории, задающей основу для дальнейшей разработки проектов планировки территории и увязывающей генплан с планировочной документацией. В графической части, как в утверждаемой, так и в материалах по обоснованию, предлагается чётко разделить, какие элементы, входящие в её состав, подлежат точному картографическому обозначению с передачей в информационную базу, а какие лишь иллюстрируют отдельные положения проектных решений и наносятся схематически, соответственно ввести в состав графической части генплана карты и схемы.

Общим для порядка разработки всех генеральных планов должно стать выделение уже на стадии рамочных требований закона промежуточных этапов, по итогам которых генплан проходит согласование с привлечением общественности. В общем виде алгоритм разработки генерального плана должен выглядеть следующим образом. Первоначально уполномоченный орган инициирует постановление главы поселения о подготовке генерального плана, Администрация в лице уполномоченного органа проводит процедуру размещения заказа, собирает исходные данные в пределах своей компетенции, в т.ч. по запросу в федеральных органах, после чего в назначенный срок происходит предварительное общественное обсуждение проекта генерального плана на стадии формирования проектных решений. Общественные организации и граждане участвуют в таком рассмотрении и могут давать свои заключения. Важно уже на этой стадии привлечь общественность к участию в процессе территориального планирования. В перспективе это приведёт к формированию полноценных общественных организаций в области градостроительства, способных вести профессиональный диалог с властями и выстраивать институты гражданского общества в этой сфере. После завершения разработки проекта генерального плана он проверяется на соответствие техническим регламентам и нормативам, проходит согласование в установленном порядке и выставляется для публичных слушаний. Итоговый вариант генерального плана принимается представительным органом местного самоуправления.

Генплан поселения, являющийся документом территориального планирования поселенческого уровня, разрабатывается органами местного самоуправления муниципального района, в котором расположено поселение, совместно с ОМС самого поселения, при этом на долю поселения остаётся сбор исходных данных в пределах своей компетенции, а также промежуточное согласование проектных решений, без которого район не сможет завершить разработку проекта генерального плана. На поселении остаётся также собственно утвержде-

ние генерального плана. Разумно также сохранить имеющуюся норму об отказе от разработки генерального плана (только сельского поселения) при обязательной разработке ПЗЗ.

Генплан населённого пункта трактуется как замена генеральному плану поселения, в случае, если у ОМС нет нужды разрабатывать его для всей территории поселения (это может быть актуально, если поселение занято землями лесного фонда или сельхозназначения, и не планируется какое-либо изменение их использования, также это может быть востребовано, если поселение включает в себя несколько н.п., и ведётся их поэтапная разработка). По своему составу такой генеральный план почти идентичен генплану поселения, рассматривать его необходимо именно как частный случай генерального плана поселения, а не как отдельный вид документации.

Для многих небольших поселений актуальна разработка совмещённых генеральных планов, которые в одном документе соединяют генплан и проект планировки. Имеет смысл установить предел, согласно которому такие документы могут разрабатываться применительно к территории населённых пунктов с численностью населения не более 25 тыс. жит. Состав такого документа должен интегрировать требования к документу территориального планирования и проекту планировки за счёт включения в генплан отдельным блоком схемы красных линий и схемы границ земельных участков, предоставленных для размещения объектов местного значения.

#### Примерный состав статей главы 3:

- 17) *Общие положения о территориальном планировании населённых мест*
- 18) *Информационная база территориального планирования населённых мест.*
- 19) *Состав генерального плана поселения.*
- 20) *Порядок подготовки, согласования и утверждения генерального плана поселения.*
- 21) *Состав генерального плана городского округа.*
- 22) *Порядок подготовки, согласования и утверждения генерального плана городского округа.*
- 23) *Особенности подготовки, согласования и утверждения генерального плана населённого пункта.*
- 24) *Особенности подготовки, согласования и утверждения совмещённого генерального плана.*
- 25) *Совместная подготовка генеральных планов муниципальными образованиями.*

#### **Глава 4. Планировка территорий.**

Назначение планировки территории в определении характеристик застройки и сетей транспортного и инженерного обеспечения территории на основании документов территориального планирования, а также установления границ земельных участков, планируемых для застройки, и участков для размещения объектов местного значения. Структура документации по планировке территорий соответствует случаям, выделяемым в практике планировки:

- 1) Территория не застроена, свободна от прав третьих лиц, и планируется к продаже по участкам для застройки органами местного самоуправления в соответствии с положениями генерального плана города.

- 2) Территория не застроена и принадлежит какому-либо лицу (не органам местного самоуправления), намеревающемуся осуществить её застройку, в т.ч. с последующим делением на участки и продажей прав на них.
- 3) Территория не застроена и не планируется к какому-либо освоению.
- 4) Территория застроена и планируется к реконструкции с изменением характеристик имеющейся застройки.
- 5) Территория застроена и планируется к реконструкции с изменением формы планировочных элементов (красных линий кварталов, микрорайонов), изменением характеристик сетей инженерного обеспечения территорий, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.
- 6) Территория застроена и планируется к комплексной реконструкции с изменением характеристик имеющейся застройки, формы планировочных элементов (красных линий кварталов, микрорайонов), изменением характеристик сетей инженерного обеспечения территорий, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (т.е. объединяются два предыдущих случая).
- 7) Территория застроена и не планируется к изменению (что не исключает строительства и реконструкции отдельных объектов).

Сообразно этим случаям и строится система документации по планировке территории. Количество разрабатываемых документов планировки территории, их состав и структуру предлагается существенно расширить по сравнению с действующим Кодексом<sup>18</sup>, для чего необходимо ранжировать различные случаи подготовки документации по планировке территории, и, соответственно разделить саму территорию муниципального образования на различные части. Для этого на стадии разработки генерального плана необходимо в схеме планировочного деления территории произвести её разбивку на следующие категории в зависимости от принятых в генеральном плане проектных решений:

- территории новой застройки (предназначенные к различным видам застройки в соответствии с генпланом);
- территории сохраняемой застройки (где не планируется какая-либо активная деятельность);
- реконструируемые территории;
- территории градостроительного резерва;
- сохраняемые неурбанизированные территории (в основном за пределами населённых пунктов).

Каждая из указанных территорий делится на т.н. планировочные участки. Под планировочным участком понимается часть территории муниципального образования, для которой в фиксированных границах разрабатывается планировочная документация. В селитебной территории это группы кварталов, объединённых элементами первичной степени обслуживания, либо иными планировочными связями с достаточно небольшими размерами. На незастроенной территории это любая её часть, объединённая общностью планировочных связей, размеры такой территории могут быть достаточно большими. Критерии выделения планировочных участков могут быть установлены отдельным методическим документом.

<sup>18</sup> Всего планируется установить 12 видов планировочной документации в противоположность современным 3.

Для территорий новой застройки разрабатывается **проект планировки и застройки территории**, предусматривающий выделение на основе генерального плана и собственных проработок планировочных элементов – кварталов, микрорайонов, улиц, площадей, определение их функционального назначения в соответствии с генеральным планом, выделение границ земельных участков под объекты местного значения, определение характеристик застройки и сетей транспортного и инженерного обеспечения. Внутриквартальная территория подлежит внутреннему зонированию с выделением зон для размещения строений (с указанием их параметров), придомовых территорий (для обеспечения объезда и придомовых стоянок), территорий озеленения, дворовых, вспомогательных, технологических и т.п. Текстовая часть содержит обоснование принятых проектных решений, расчёты и т.д. В проекте может содержаться выделение первой очереди комплексной застройки, в таком случае для первой очереди разрабатывается проект межевания территории, проект внешних сетей инженерного обеспечения (стадия «П»), проект дорог (стадия «П»). Если первая очередь не выделяется, то эти виды документации разрабатываются применительно ко всей территории. Помимо первой очереди выделяются этапы, для которых на последующих стадиях выполняется **проект межевания и застройки территории**, включающий в себя указанные выше работы.

Для территорий сохраняемой застройки выполняется **локальный план**, в котором фиксируются красные линии и зоны размещения объектов местного значения, а также сложившиеся параметры застройки и сетей инженерного и транспортного обеспечения.

Для реконструируемых территорий выполняется **комплексный проект реконструкции**, в котором определяются существующие и планируемые красные линии кварталов, параметры застройки, сетей инженерного и транспортного обеспечения территории, границы земельных участков для размещения объектов местного значения, при необходимости, определённой в нормативном акте ОМС, на основании которого разрабатывается проект, - проекты внешних сетей инженерного обеспечения (стадия «П»), проект дорог (стадия «П»). В случае, если реконструкция предполагает только изменение отдельных красных линий, например для расширения дорог, выполняется **проект красных линий**, в котором определяется новое начертание красных линий. Если реконструкция предусматривает только постепенное изменение параметров застройки (этажности, плотности и т.п.), то разрабатывается **проект реконструкции территории**, в котором устанавливаются существующие красные линии, планируемые параметры застройки и границы объектов местного значения.

Для территорий градостроительного резерва выполняется **проект перспективной планировки**. Предполагается, что территория градостроительного резерва может быть установлена на землях, предназначенных для освоения за пределами первой очереди генерального плана или вовсе на перспективу. В проекте перспективной планировки определяются планируемые красные линии, общие характеристики застройки (плотность, этажность) и т.п., функциональное назначение территорий, укрупнённые потребности в инженерном обеспечении, принципиальная транспортная схема. Для сохраняемых неурбанизированных территорий выполняется **локальный план**, на котором фиксируются красные линии дорог, коммуникаций и т.п., даются характеристики территории.

**Проект межевания** трактуется как часть документации более высокого уровня, которая не может разрабатываться самостоятельно за исключением случая, когда необходимо в сложившейся застройке, для которой уже разработана планировочная документация, обосновать выделение на основе проекта планировки отдельного земельного участка. В таком случае этот проект подготавливается применительно к территории одного планировочного элемента (квартала, микрорайона) в строгом соответствии с проектом планировки.

**План красных линий** входит в состав почти всех документов планировки территории, но может разрабатываться как самостоятельный документ в небольших сельских поселениях, где ввиду незначительной строительной активности не имеет смысла выполнять весь комплекс планировочной документации. План красных линий может также входить в состав совмещённого генерального плана поселения.

**Проект трассировки линейного объекта** предусмотрен как аналог действующего в настоящее время проекта планировки линейного объекта со своими нюансами, учитывающими специфику подготовки такого рода документации.

**Градостроительный план земельного участка** (далее также – ГПЗУ) предлагается готовить как в составе планировочной документации, так и отдельно по заявлению заинтересованных лиц. В законе необходимо чётко дифференцировать случаи подготовки градостроительного плана, а также объём вносимой в него информации. Также необходимо установить, что выдача градостроительного плана без подготовки документации по планировке возможна только на территориях сохраняемой застройки, территориях градостроительного резерва, сохраняемых неурбанизированных территориях.

Предлагается установить ряд особенностей подготовки документации по планировке территории для сельских поселений. Важно также установить норму, согласно которой выделение земельных участков под строительство возможно только при наличии в пределах планировочного участка предписанного законом комплекса планировочной документации. Эту и другие процедуры, определяющие стадийность подготовки документации, и увязывающие наличие планировочной документации и выделения земельных участков под строительство и подготовку ГПЗУ, планируется назвать **градостроительной подготовкой территории и земельных участков** и вменить в обязанность застройщикам, а в определённых случаях – органам местного самоуправления. Алгоритм подготовки документации по планировке территории в целом предлагается сохранить такой же, как и в действующем кодексе, прописав нюансы подготовки для каждого вида документов и увязав с корректировкой правил землепользования и застройки. Обязательным для многих видов документации должно остаться прохождение публичных слушаний.

В общей сложности комплекс документации по планировке территорий включает в себя 11 видов документов, многие из которых взаимосвязаны друг с другом по содержанию. Такое большое число документов на наш взгляд легко может быть встроено в практику градостроительного регулирования при чёткой дифференциации случаев применения и детальном описании состава, содержания и процедур разработки, согласования, утверждения.

Примерный состав статей главы 4:

- 26) *Состав документации по планировке территории.*
- 27) *Планировочное деление территории муниципального образования.*
- 28) *Проект планировки и застройки.*
- 29) *Проект межевания и застройки.*
- 30) *Локальный план для территорий сохраняемой застройки.*
- 31) *Комплексный проект реконструкции.*
- 32) *Проект красных линий.*
- 33) *Проект реконструкции.*
- 34) *Проект перспективной планировки.*
- 35) *Проект межевания.*

- 36) *План красных линий.*
- 37) *Проект трассировки линейного объекта.*
- 38) *Градостроительный план земельного участка.*
- 39) *Градостроительная подготовка территорий и земельных участков.*

## **Глава 5. Градостроительная регламентация<sup>19</sup>.**

Градостроительное зонирование в действующем Градостроительном кодексе прописано очень ясно и подробно. Однако существенным недостатком действующей системы является отсутствие тесной взаимосвязи с планировочной документацией. Предлагается в законе эту связь установить, для чего ввести понятие о двух стадиях градостроительной регламентации.

Градостроительная регламентация трактуется законом как переходное звено от генеральных планов к планировочной документации, и от планировочной документации к архитектурно-строительному проектированию. Первую роль выполняет регламентация первой стадии, вторую – второй. Под градостроительной регламентацией первой стадии понимается подготовка правил землепользования и застройки на основании проектных решений генерального плана, а то и вовсе без генплана. Эта работа включает в себя разработку карты градостроительного зонирования, где зоны установлены преимущественно по осям улиц, а сама структура зонирования в общем виде соответствует структуре функционального зонирования генерального плана. Градостроительный регламент имеет полный вид в части видов разрешённого использования, а параметры использования включают в себя только этажность застройки и (или) требования к высоте зданий и сооружений, а также предельные габариты (размеры) земельных участков.

Вторая стадия градостроительной регламентации законом должна быть увязана с утверждением планировочной документации. После подготовки соответствующей планировочной документации структура зонирования должна становиться более дробной, а в сам регламент вносятся изменения, касающиеся расширенного перечня параметров разрешённого использования. Предлагается включить в требования к составу планировочной документации в главе 3 положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в соответствии с разработанной планировочной документацией. Эти случаи должны быть дифференцированы для разных видов планировочной документации, также должны быть увязаны процедуры принятия документов и проведения публичных слушаний.

Другим существенным новшеством системы градостроительной регламентации представляется введение в обязательном порядке регламентации территорий общего пользования, для которых также необходимо разрабатывать регламенты, дифференцированные применительно к разному типу таких территорий. Эти положения необходимо включать в состав правил застройки. Предлагается также подробнее прописать статус Комиссии по землепользованию и застройки, установить более детальные требования к структуре зон, видам разрешённого использования земельных участков, которые в регламенте должны быть увязаны с размещаемыми на них объектами капитального строительства, ввести подробный перечень па-

<sup>19</sup> Термин «градостроительная регламентация» предлагается ввести вместо существующего «градостроительное зонирование», поскольку это устраняет терминологическую путаницу между видами зонирования (функциональным и т.п.) и более точно отражает суть термина, т.к. смещает смысловой акцент в сторону регламента, а не собственно зонирования.

раметров разрешённого использования, дав определения каждому из них, и установив, что отдельные параметры могут быть установлены в виду схем и таблиц.

Законом «О вводе в действие...» предлагается установить, что имеющиеся в муниципальных образованиях правила землепользования и застройки являются документом регламентации первой стадии, в то время как те муниципальные образования, которые желают разработать более подробные градостроительные регламенты, могут разрабатывать их в увязке с планировочной документацией. Таким образом, выстраивается система преемственности нормативных актов и градостроительной документации.

Примерный состав статей главы 5:

- 40) Стадии градостроительной регламентации.
- 41) Состав правил землепользования и застройки.
- 42) Процедуры регулирования землепользования и застройки.
- 43) Комиссия по землепользованию и застройке.
- 44) Карты градостроительного зонирования.
- 45) Порядок установления территориальных зон.
- 46) Виды и состав территориальных зон.
- 47) Градостроительный регламент.
- 48) Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 49) Параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 50) Отклонения от параметров разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 51) Виды и состав территорий общего пользования.
- 52) Градостроительная регламентация территорий общего пользования.
- 53) Порядок подготовки правил землепользования и застройки.
- 54) Порядок утверждения правил землепользования и застройки.
- 55) Корректировка правил землепользования и застройки при осуществлении деятельности по планировке территории.
- 56) Специальные согласования по вопросам землепользования и застройки.

**Глава 6. Участие общественности в осуществлении подготовки градостроительной документации и процедурах градостроительного регулирования.**

Определяется основной вид участия общественности в подготовке градостроительной документации и процедурах градостроительного регулирования – это публичные слушания. Прописываются детально требования к организации публичных слушаний для каждого вида граддокументации, а также более детально – к слушаниям по корректировке ПЗЗ совмещённым со слушаниями по проектам планировки.

Примерный состав статей главы 6:

- 57) Публичные слушания по градостроительной документации.

- 58) *Публичные слушания по процедурам регулирования землепользования и застройки.*
- 59) *Совмещённые публичные слушания по различным видам градостроительной документации.*

**Глава 7. Особенности подготовки и применения градостроительной документации в субъектах федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге.**

Состав статей главы 7:

- 60) *Документы территориального планирования субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.*
- 61) *Особенности подготовки и применения градостроительной документации в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге.*

**Закон «О профессиональной градостроительной деятельности»**

Практика саморегулирования в градостроительной деятельности, имеющая место в нашей стране с 2009г., показала, насколько большой пласт нормативной деятельности затрагивают вопросы обеспечения безопасности при строительстве. Вступление России в ВТО подразумевает то, что Россия взяла на себя обязательства в области лицензирования (аттестации) физических лиц в области проектирования. Всё это в совокупности приводит к необходимости выделить все указанные вопросы в отдельный закон, с которым в тесной взаимосвязи находятся и отдельные законы, регулирующие вопросы профессиональной подготовки и аттестации архитекторов и инженеров – новая редакция 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности» и закон «Об инженерной деятельности в градостроительстве» (эти два закона планируется выделить отдельно ввиду сложности вопросов саморегулирования физических лиц в этой сфере).

Закон «О профессиональной градостроительной деятельности» основан на положениях закона о саморегулируемых организациях 22.07.2008 N 148-ФЗ и нового Градостроительного кодекса с учётом сложившейся практики и международного законодательства.

Структура закона отображена ниже на рис. 4.

В составе общих положений закона планируется развить принципы, закладываемые в новый ГрадК. Согласно им, градостроительная деятельность осуществляется на профессиональной основе в соответствии с федеральными законами. Вводится понятие о необходимости профессиональной подготовки физических лиц, непосредственно осуществляющих градостроительную деятельность. Также вводится принцип, согласно которому любое юридическое лицо, осуществляющее градостроительную деятельность, может получить право на её осуществление при наличии в его штате необходимого числа физических лиц, соответствующих требованиям к профессиональной квалификации. Объём этих требований должен определяться саморегулируемыми организациями таких физических лиц на основе общих положений, определяемых федеральным органом градостроительства, либо по согласованию с ним. Этот принцип является общим для всех видов градостроительной деятельности,

от территориального планирования до эксплуатации зданий и сооружений, однако ввиду разности уровня ответственности и специфики каждого из них, требования к объёму такого регулирования и процедуры должны различаться.

<b>Закон «О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»</b>	
	<i>Главы:</i>
1	Общие положения
2	Профессиональная деятельность в области градостроительного регулирования и градостроительного проектирования
3	Профессиональная деятельность и саморегулирование в области инженерных изысканий
4	Профессиональная деятельность и саморегулирование в области архитектурно-строительного проектирования
5	Профессиональная деятельность и саморегулирование в области строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства
6	Профессиональная деятельность и саморегулирование в области эксплуатации зданий и сооружений

**Рисунок 4.**

***Предлагаемая структура закона «О профессиональной градостроительной деятельности».***

Предполагается ввести следующие направления профессиональной подготовки для физических лиц:

- градостроительное регулирование и проектирование;
- деятельность в области инженерных изысканий;
- архитектурная деятельность;
- инженерное проектирование;
- экспертиза в области градостроительной деятельности;
- строительство и реконструкция объектов капитального строительства;
- эксплуатация зданий и сооружений.

В части организации градостроительного регулирования и проектирования планируется ввести понятие «градостроитель» как физического лица, осуществляющего градостроительное регулирование или проектирование соответственно, на государственной (или муниципальной) службе или в качестве работника юридического лица, оказывающего услуги в области подготовки градостроительной документации. Градостроитель осуществляет свою деятельность на основе аттестата, выдаваемого после квалификационного экзамена. Предполагается ведение государственного реестра градостроителей, куда вносится необходимая информация. Многие процедуры здесь планируется заимствовать из процедур профессиональной аттестации кадастровых инженеров, введённых в 2007г. законом «О кадастре недвижимости», и благополучно реализуемым на практике. Если государство озабочилось необходимостью регулировать профессиональную аттестацию людей, осуществляющих чи-

сто техническую работу по внесению в кадастр координат точек земельных участков, то логичным было бы предположить, что квалификацию лиц, определяющих перспективы территориального развития и осуществляющих планировку территорий, также необходимо регулировать. Нормы по этому вопросу предполагается включить в главу 2 закона.

В деятельности в области инженерных изысканий и архитектурной деятельности предлагается ввести сходные процедуры саморегулирования, основанные на формировании специальных Палат, в которые будут включены все физические лица, прошедшие соответствующий экзамен и получившие квалификационный аттестат. Палаты архитекторов и инженеров-изыскателей являются общероссийскими саморегулируемыми организациями физических лиц и осуществляют свою деятельность на федеральном уровне (в единственном числе с подразделениями в регионах), проводят профессиональную аттестацию физических лиц по различным уровням работ. Вопросы организации деятельности таких Палат, проведения квалификационных экзаменов и т.п. планируется вывести в соответствующие законы – «Об архитектурной деятельности» и «Об инженерной деятельности в градостроительстве».

Сходные процедуры – формирование саморегулируемой организации физических лиц, проведение квалификационных экзаменов и т.п. предполагается установить в области профессиональной подготовки лиц, осуществляющих экспертизу в градостроительной деятельности. Их также планируется определить в отдельном законе «Об экспертизе в градостроительной деятельности».

Профессиональную подготовку лиц, осуществляющих инженерное проектирование, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, а также работающих в области эксплуатации зданий и сооружений планируется осуществлять на основе требований федерального органа градостроительства и органов, осуществляющих государственную политику в области регулирования трудовых отношений, иных нормативных актов. Такие требования должны предусматривать получение лицом, осуществляющим определённый вид работ, определённого образования, регулярного повышения им квалификации и т.п. Эти меры планируется осуществлять в рамках образовательных программ и программ повышения квалификации. Основные принципы такой подготовки устанавливаются в данном законе. Саморегулирование физических лиц в этой области не предусмотрено.

Предполагается закрепить существующие направления саморегулирования для юридических лиц как необходимого условия для получения допуска к осуществлению того или иного вида деятельности:

- деятельность в области инженерных изысканий;
- архитектурно-строительное проектирование;
- строительство и реконструкция объектов капитального строительства;
- эксплуатация зданий и сооружений.

Правовые нормы, регулирующие специальные вопросы организации саморегулирования юридических лиц в этой сфере планируется сформировать на основе действующих норм Градостроительного кодекса и обобщения практики саморегулирования в этой сфере за период с 2009 по 2012гг.

### **Закон 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности» (новая редакция)**

Закон регулирует отношения, возникающие в процессе создания архитектурных объектов в целях защиты общества от негативных последствий непрофессиональных действий в области архитектуры и градостроительства, обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, безопасности, удобства, надёжности и качества зданий и сооружений, сохранения историко-культурного наследия, в том числе архитектурного облика сложившейся застройки города или иного поселения

Архитектурная деятельность - профессиональная деятельность физических лиц (архитекторов), имеющая целью создание архитектурного объекта и включающая в себя творческий процесс создания архитектурного проекта, руководство и координацию разработки всех разделов проектной документации для строительства или для реконструкции, авторский надзор за строительством архитектурного объекта, а также деятельность юридических лиц предоставляющих услуги в области архитектуры.

Национальная Палата архитекторов – всероссийская саморегулируемая организация, основанная на обязательном членстве субъектов профессиональной деятельности - аттестованных архитекторов. Палата разрабатывает и принимает национальные стандарты профессиональной деятельности правила аттестации и другие нормативные и методические документы, связанные с осуществлением архитектурной деятельности, формирует федеральный реестр аттестованных архитекторов.

В этот закон также планируется включить общие положения об архитектурно-строительном проектировании, классификации объектов и т.п. на основе норм действующего ГрадК.

### **Закон «Об инженерной деятельности в градостроительстве»**

Под инженерной деятельностью в градостроительстве предлагается понимать осуществление физическим лицом деятельности по проведению инженерных изысканий, подготовке проектной документации по инженерным разделам, строительству и реконструкции зданий и сооружений в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя, имеющего допуск на осуществление данного вида деятельности.

Саморегулирование деятельности в области инженерных изысканий планируется осуществлять на сходных с архитектурной деятельностью методических принципах. Предполагается создание Национальной Палаты инженеров-изыскателей, осуществляющей выдачу квалификационных аттестатов на основе соответствующих экзаменов. Порядок создания и деятельности такой Палаты и будет описан в данном законе.

### **Закон «Об экспертизе при осуществлении градостроительной деятельности»**

Закон устанавливает требования к экспертизе результатов инженерных изысканий и проектной документации, аттестации физических лиц на право получения экспертизы, аккредитации юридических лиц, осуществляющих негосударственную экспертизу, в развитие норм действующего Градостроительного кодекса РФ, дополненных с учётом практики их применения.

### **Закон «О строительстве и реконструкции»**

Основан на статьях действующего Градостроительного кодекса РФ, дополненных с учётом практики их применения и регламентирующих основы строительства зданий и сооружений, развивающих его в части регулирования отношений, возникающих в этой сфере.

### **Закон «Об эксплуатации зданий и сооружений»**

Основан на статьях действующего Градостроительного кодекса РФ, регламентирующих основы эксплуатации зданий и сооружений, развивающих его в части регулирования отношений, возникающих в этой сфере.

**АВТОРЫ КОНЦЕПЦИИ БУДУТ ПРИЗНАТЕЛЬНЫ  
ВАМ ЗА СВОИ ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ,  
НАПРАВЛЕННЫЕ ПО ЭЛЕКТРОННОМУ АДРЕСУ**

**[stu78@inbox.ru](mailto:stu78@inbox.ru)**

**С ПОМЕТКОЙ «О КОНЦЕПЦИИ РЕНОВАЦИИ»**